

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 118/2016  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/11/2017

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

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 002, 003, 004**

Esperto alla stima: **Claudia Grandjacquet**

Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940

Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa

Telefono: 0585-243289

cellulare: 3474947131

Email: [claudia.grandjacquet.arch@gmail.com](mailto:claudia.grandjacquet.arch@gmail.com)

Pec: [claudia.grandjacquet.arch@pec.it](mailto:claudia.grandjacquet.arch@pec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Melara n. 18 - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2 Residenziale

**Dati Catastali:** foglio 55, particella 36, subalterno 1, indirizzo Via Melara, piano 1 - 2, comune Fosdinovo, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 Vani, superficie Totale mq. 74. Totale escluse aree scoperte mq. 74, rendita € 330,53

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2 Residenziale

**Dati Catastali:** foglio 55, particella 36, subalterno 2, indirizzo Via Melara n. 18, piano 1 - 2, comune Fosdinovo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 Vani, superficie Totale mq. 170,00. Totale escluse aree scoperte mq. 167,00., rendita € 763,07

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2 Residenziale

**Dati Catastali:** foglio 55, particella 36, subalterno 3, indirizzo Via Melara n. 18, piano 1 - 2, comune Fosdinovo, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 Vani, superficie Totale mq. 104. Totale escluse aree scoperte mq. 99, rendita € 413,17

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Magazzino

**Dati Catastali:** foglio 55, particella 36, subalterno 5, indirizzo Via Melara n. 18, piano PT, comune Fosdinovo, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 100, superficie mq 106, rendita € 237,57

**Corpo:** B

**Categoria:** Officina

**Dati Catastali:** foglio 55, particella 36, subalterno 7, indirizzo Via Melara n. 18, piano PT - 1°, comune Fosdinovo, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 225, superficie mq 241, rendita € 732,08

**Corpo:** C

**Categoria:** Officina

**Dati Catastali:** foglio 55, particella 36, subalterno 8, indirizzo Via Melara n. 18, piano PT - 1°, comune Fosdinovo, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 143, superficie mq. 156, rendita € 384,04

**Corpo: D**

**Categoria: Deposito**

**Dati Catastali:** foglio 55, particella 36, subalterno 9, indirizzo Via Melara n. 18, piano PT, comune Fosdinovo, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 60, superficie mq. 68, rendita € 124,54

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Melara n. 18 - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato [REDACTED], con contratto di locazione intestato [REDACTED] e valevole 4 anni dal 01-12-98 al 30-11-02 con un rinnovo tacito di 4 anni. La somma pattuita è di € 8.400,00 annue con una quota mensile di € 700,000 (non è pervenuta la conversione in Euro).

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non sono stati rinvenuti rinnovi dal primo contratto stipulato nell'anno 1998.

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

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato [REDACTED]

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

**Lotto: 004**

**Corpo: A**                      **Possesso: Libero**

**Corpo: B**                      **Possesso: Libero**

**Corpo: C**                      **Possesso: Libero**

**Corpo: D**                      **Possesso: Libero**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Melara n. 18 - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

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

**Lotto: 002**

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

**Lotto: 003**

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

**Lotto: 004**

**Corpo: A** Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**Corpo: B** Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**Corpo: C** Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**Corpo: D** Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

#### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Melara n. 18 - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

Lotto: 001 - 002 - 003 - 004

Procedente: 

Creditori Iscritti:



#### 5. Comproprietari

Beni: Via Melara n. 18 - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

Lotto: 001

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

**Corpo: A - B - C - D**

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

Bene: Via Melara n. 18 - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

Lotto: 001	Corpo: A	Misure Penali: Nessuna
Lotto: 002	Corpo: A	Misure Penali: Nessuna
Lotto: 003	Corpo: A	Misure Penali: Nessuna
Lotto: 004	Corpo: A - B - C - D	Misure Penali: Nessuna

## 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Melara n. 18 - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

Lotto: 001	Corpo: A	Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 002	Corpo: A	Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 003	Corpo: A	Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 004	Corpo: A - B - C - D	Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

Bene: Via Melara n. 18 - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

Lotto: 001  
Prezzo da libero: € 100.000,00  
Prezzo da occupato: € 90.000,00

Lotto: 002  
Prezzo da libero: € 220.000,00

Lotto: 003  
Prezzo da libero: € 140.000,00

Lotto: 004  
Prezzo da libero: € 200.000,00

**Beni in Fosdinovo (Massa Carrara)  
Località/Frazione Caniparola  
Via Melara n. 18**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):** (comune a tutti i lotti)

Gli immobili si trovano nella località di Caniparola, Comune di Fosdinovo, provincia di Massa Carrara, raggiungibile dalla Via Aurelia SSI. La zona si presenta tranquilla, con una destinazione prevalentemente residenziale/artigianale. Poco distante sorge un centro commerciale/supermercato. L'accesso all'immobile è leggermente arretrato rispetto a Via Melara, l'edificio è interamente circondato da una limitata zona verde privata, e confina con vaste zone verdi retrostanti. L'intero edificio costruito in varie fasi successive tra il 1968 e il 1977 non presenta particolari rilevanze dal punto di vista architettonico; al piano terra sono situati i fondi artigianali mentre i tre appartamenti sono posti al primo e secondo piano sottotetto ai quali si accede attraverso una scala esterna. Lungo tutto il retro è presente una tettoia che corrisponde al Sub. 5. Il giardino attualmente è in uno stato di semi abbandono. L'accesso è sia carrabile che pedonale, con automazione predisposta ma non funzionante.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** Residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Fabbricati di tipo direzionale, commerciale, artigianale e industriale

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** alpi Apuane

**Attrazioni storiche:** Castelli e residenze Malaspina, Museo delle Stele di Luni

**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**

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

**Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO**

sito in Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 55, particella 36, subalterno 1, indirizzo Via Melara, piano 1 - 2, comune Fosdinovo, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 Vani, superficie Totale mq. 74, Totale escluse aree scoperte mq. 74, rendita € 330,53

**Derivante da:** Variazione TOPONOMASTICA del 30-01-2002 protocollo n. 172993 in atti dal 30-10-2002. Variante toponomastica n. 93664.1/2002

**Confini:** Fg 55, part 36, sub 2-3-8-9 di proprietà

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parte dell'androne di accesso alle unità immobiliari è stato annesso a questo appartamento.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuova planimetria catastale e superficie catastale

**Descrizione delle opere da sanare:** Aumento della superficie catastale

**Spese tecnico:** € 500,00

**Diritti di segreteria:** € 50,00

**Oneri Totali:** € 550,00

1.2 **BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**  
Non necessario

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla [redacted], con contratto di locazione intestato a [redacted] e valevole 4 anni dal 01-12-98 al 30-11-02 con un rinnovo tacito di 4 anni. La somma pattuita è di £ 8.400,00 annue con una quota mensile di £ 700.000 (non è pervenuta la conversione in Euro).  
Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non sono stati rinvenuti rinnovi dal primo contratto stipulato nell'anno 1998  
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.  
**Opponibilità ai terzi:** nessuna

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:**

In riferimento alla relazione notarile del 29-11-2016, depositata in Tribunale, da tale data ad oggi non risultano ulteriori iscrizioni

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria cancellata**; A favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [redacted] Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Notaio Luigi Pucci in data 17/11/2006 ai nn. 136.149; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 22/11/2016/2810 ; Note: [redacted] in qualità di Terzo datore d'ipoteca per l'intera e piena proprietà. Società [redacted] in qualità di debitore non datore d'ipoteca. La cancellazione è avvenuta a seguito di una nuova Ipoteca volontaria stipulata con La Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA contro [redacted] Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di Notaio Luigi Pucci in data 21/12/2011 ai nn. 140.699/30.303; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 23/12/2011/1744 ; Note: Ipoteca stipulata con CASSA DI RISPARMIO di PARMA e PIACENZA S.p.a, rilevata da CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.p.a. [redacted] in qualità di Terzo datore d'ipoteca per l'intera e piena proprietà. Società [redacted] in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale annotata**; A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana - Credito Cooperativo contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa Carrara in data 19-04-2014 Rep. 330; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 93.323,27 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 17/07/2014/603

- **Ipoteca giudiziale annotata**; A favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di L Spezia in data 12-01-2015 Rep. 11/2015 contro [redacted]; Importo ipoteca: € 1.727.624,55 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 05/10/2016/1190

4.2.2 *Pignoramenti:*

-A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] A rogito di Atto giudiziale Tribunale di Massa in data 27/11/2016 ai nn. 1833 iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 06/10/2016 ai nn. /6413;

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:** Nessuna, l'immobile non costituisce condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Ferrando, in data 24/08/1968, ai nn. 22.895; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di La Spezia, in data 19/09/1968, ai nn. /4055.

Note: Atto di compravendita del terreno su cui sono stati successivamente edificati i Beni Immobiliari oggetto di Pignoramento.

7. **PRATICHE EDILIZIE:** riferite all'intero fabbricato

Numero pratica: 426 Anno 1968

Intestazione: costruzione di edificio a due piani con destinazione officina e residenziale

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: costruzione di edificio a due piani con destinazione officina e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/01/1968 al n. di prot. 426

NOTE: vista l'autorizzazione del Genio Civile n. 12504 del 1968

Numero pratica: 810 Anno 1972

Intestazione: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 13/06/1972 al n. di prot. 810

Dati riferiti al LOTTO 4 - CORPO "B"

Numero pratica: 125 Anno 1977

Intestazione: Sopraelevazione di fabbricato esistente

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/03/1977 al n. di prot. 991

Rilascio in data 07/10/1977 al n. di prot. 125

Numero pratica: 360/181 Anno 1993

Intestazione: Realizzazione di cordolo di copertura

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria** (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzazione di cordolo di copertura

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/1993 al n. di prot. 360/181



NOTE: Nell'esecuzione del tetto è stato necessario alzare il cordolo strutturale di ml. 0,50

Numero pratica: **I41** Anno **1999**  
 Intestazione: Ampliamento di laboratorio artigianale  
 Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria** (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Per lavori: Ampliamento di laboratorio artigianale  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1208  
 Rilascio in data 23/08/1999 al n. di prot. I41  
 Dati riferiti al LOTTO 4 - CORPO "A"

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In riferimento alla Concessione edilizia n. 125 del 1977 per la soprelevazione e costruzione di tre appartamenti, è stata modificata la funzione degli spazi di distribuzione e più precisamente quello che doveva essere un androne per l'ingresso ai vari appartamenti è stato inglobato nell'appartamento in questione con successiva conseguenza di avere avuto necessità di realizzare abusivamente un ballatoio esterno che permettesse l'accesso al sub. 2  
 Regolarizzabili mediante: Lettera di comunicazione al Sindaco per diversa distribuzione interna

**7.2 Urbanistica: riferite all'intero fabbricato**

**Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Zona omogenea:	D1 s - artigianale
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Zona omogenea:	D1 s - artigianale
Norme tecniche di attuazione:	Vincolo paesaggistico del torrente Albachiara
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento sito al primo piano della palazzina, posto in posizione centrale rispetto l'impianto planimetrico. Si accede mediante una scala e ballatoio esterno. E' composto da zona soggiorno, cucina /pranzo al piano primo. Mediante una scala ad una rampa, sotto la quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio non evidenziato nella planimetria catastale, al piano secondo sottotetto sono presenti due camere da letto ed un bagno. Al soggiorno è stato annesso, probabilmente al momento dell'edificazione in quanto la copertura combacia perfettamente con il perimetro, il ballatoio esterno che doveva fare da tramite per l'accesso all'ultimo appartamento. Questo ha comportato un aumento della superficie per il suddetto appartamento ed alla realizzazione di un ulteriore ballatoio, non presente in concessione, per permettere l'ingresso all'ultimo appartamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 44,00 al piano primo, mq 60,00 al piano sottotetto,

E' posto al piano: 1- 2

L'edificio è stato costruito nel: 1968 ed ampliato nel piano sottotetto nel 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18;

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: L'immobile risalente ad una edificazione di 50 anni fa non presenta particolari criticità dal punto di vista strutturale ma sicuramente di lavori di manutenzione ordinaria.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1977
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Note generali impianti:** Non è presente documentazione riferibile agli impianti, alla loro realizzazione a norma o certificazioni energetiche

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,...) se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:  
 del 30% fino ad una sup. di mq. 25  
 del 10% per la quota eccedente.

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:  
 del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare  
 del 2% per la quota eccedente.

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:  
 del 50% se comunicanti con i locali principali  
 del 25% se non comunicanti con i locali principali (istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
residenziale piano sottotetto	sup lorda di pavimento	60,00	0,5	30,00

**TOTALE**

104,00

74,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Periferica/ zona commerciale Caniparola-Pedecollinare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità immobiliare parte di un edificio produttivo/residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450,00

Valore di mercato max (€/mq): 2150,00

**Accessori:****A**

1. Resede composta da una zona prospiciente l'edificio pavimentata e carrabile mentre la restante pavimentata/Giardino adibita a giardino - Sviluppa una superficie complessiva di 416,00 circa mq  
 Valore a corpo: € 40.000,00  
 Note: Il giardino e corte che circonda i quattro lati dell'edificio è da considerarsi di proprietà comune di tutti i lotti, pertanto verrà considerato come parte comune ed il suo valore ripartito per un onere di Euro 10.000,00 per ciascun lotto

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:**

Comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili oggetto di scambi recenti forniti da agenzie immobiliari, confronto con professionisti, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate riferite al primo periodo dell'anno 2016.

**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 Comune di Fosdinovo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

**8.3 Valutazione corpi:****A. APPARTAMENTO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano primo	44,00	€ 1.500,00	€ 66.000,00
residenziale piano sottotetto	30,00	€ 1.500,00	€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.000,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 121.000,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO	74,00	€ 121.000,00	€ 121.000,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005	€ 200,00
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% )	€ 18.037,50

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, in quanto di intera proprietà dell'esecutato, verrà venduto nella sua interezza

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.212,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": (da considerarsi fino alla fine del contratto di locazione o a seguito di disdetta e liberazione dell'immobile con una riduzione del 10%)	€ 90.000,00

**Lotto: 002**

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

sito in Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 55, particella 36, subalterno 2, indirizzo Via Melara n. 18, piano 1 - 2, comune Fosdinovo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 Vani, superficie Totale mq. 170,00. Totale escluse aree scoperte mq. 167,00., rendita € 763,07

Derivante da: Variazione d'ufficio del 01-01-1994 in atti dal 14-02-1994 rettifica zona censuaria - Art. 2 Legge del 24-03-1993 N. 75 ( n. 100000.1/1994)

Confini: Fg. 55, Part. 36, sub 1-8 Proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un ballatoio esterno

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: in seguito alla diversa distribuzione degli spazi comuni è stato realizzato abusivamente un ballatoio esterno. Successivamente alla sanatoria da redigere da parte dell'acquirente sarà necessaria una nuova planimetria catastale per aggiornare lo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale

Spese tecnico: € 500,00

Diritti di segreteria: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

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

Non necessario

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: nessuno

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:**

In riferimento alla relazione notarile del 29-11-2016, depositata in Tribunale, da tale data ad oggi non risultano ulteriori iscrizioni

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria cancellata** il; A favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Notaio Luigi Pucci in data 17/11/2006 ai nn. 136.149; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 22/11/2016/2810 ; Note: [REDACTED] in qualità di Terzo datore d'ipoteca per l'intera e piena proprietà. [REDACTED] in qualità di debitore non datore d'ipoteca. La cancellazione è avvenuta a seguito di una nuova Ipoteca volontaria stipulata con La Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA contro [REDACTED], Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di Notaio Luigi Pucci in data 21/12/2011 ai nn. 140.699/30.303; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 23/12/2011/1744 ; Note: Ipoteca stipulata con CASSA DI RISPARMIO di PARMA e PIACENZA S.p.a, rilevata da CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.p.a. [REDACTED] in qualità di Terzo datore d'ipoteca per l'intera e piena proprietà. Società " [REDACTED] in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale annotata**; A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana - Credito Cooperativo contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa Carrara in data 19-04-2014 Rep. 330; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 93.323,27 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 17/07/2014/603

- **Ipoteca giudiziale annotata**; A favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di L. Spezia in data 12-01-2015 Rep. 11/2015 contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1.727.624,55; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 05/10/2016/1190

**4.2.2 Pignoramenti:**

-A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; A rogito di Atto giudiziale Tribunale di Massa in data 27/11/2016 ai nn. 1833 iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 06/10/2016 ai nn. /6413;

**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: L'immobile non costituisce condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Ferrando, in data 24/08/1968, ai nn. 22.895; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di La Spezia, in data 19/09/1968, ai nn. /4055.

Note: Atto di compravendita del terreno su cui sono stati successivamente edificati i Beni Immobiliari oggetto di Pignoramento.

**7. PRATICHE EDILIZIE: riferite a tutti i lotti**

Numero pratica: 426 Anno 1968

Intestazione: costruzione di edificio a due piani con destinazione officina e residenziale

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di edificio a due piani con destinazione officina e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/01/1968 al n. di prot. 426

NOTE: vista l'autorizzazione del Genio Civile n. 12504 del 1968

Numero pratica: 810 Anno 1972

Intestazione: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 13/06/1972 al n. di prot. 810

Dati riferiti al LOTTO 4 - CORPO "B"

Numero pratica: 125 Anno 1977

Intestazione: Sopraelevazione di fabbricato esistente

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/03/1977 al n. di prot. 991

Rilascio in data 07/10/1977 al n. di prot. 125

Numero pratica: 360/181 Anno 1993

Intestazione: Realizzazione di cordolo di copertura  
 Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria** (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Per lavori: Realizzazione di cordolo di copertura  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 20/11/1993 al n. di prot. 360/181  
 NOTE: Nell'esecuzione del tetto è stato necessario alzare il cordolo strutturale di ml. 0,50

Numero pratica: 141 Anno 1999  
 Intestazione: Ampliamento di laboratorio artigianale  
 Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria** (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Per lavori: Ampliamento di laboratorio artigianale  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1208  
 Rilascio in data 23/08/1999 al n. di prot. 141  
 Dati riferiti al LOTTO 4 - CORPO "A"

**Note sulla conformità: in riferimento alla realizzazione di ballatoio esterno non conforme alla Concessione edilizia**

Da verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Fosdinovo:  
 richiesta in sanatoria al Sindaco per diversa distribuzione:  
 - vincolo paesaggistico del torrente Albachiera: richiesta in sanatoria per il vincolo paesaggistico sanzione Euro 1.000,00  
 Spese tecnico Euro 500,00  
 - Scia per lavori in sanatoria: attestato di conformità con un oblazione di Euro 516,00, spese tecnico Euro 500,00, calcolo degli oneri in relazione alla superficie del ballatoio da verifiche presso il Genio Civile di Massa:  
 - richiesta in sanatoria comprendente:  
 progetto architettonico con elaborati riferiti al precedente progetto approvato e lo stato attuale con il ballatoio elaborati strutturali del ballatoio.  
 Spese amministrative Euro 100,00 + n. 4 marche da bollo da Euro 16,00  
 Spese tecnico Euro 3.000,00  
 TOTALE presunto spese Euro 5.680,00 arrotondato a Euro 6.000,00  
 In fase di analisi della pratica verrà deciso se trasmettere il verbale alla Procura in tal caso il Giudice stabilirà l'ammontare della sanzione per reato penale in riferimento al Dpr 380/2001 art. 95

**7.2 Urbanistica: riferite all'intero fabbricato**

**Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Zona omogenea:	D1 s - artigianale
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Zona omogenea:	D1 s - artigianale
Norme tecniche di attuazione:	Vincolo paesaggistico del torrente Albachiera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

**Descrizione: di cui al punto A**

L'appartamento padronale situato nella parte retrostante la palazzina è anch'esso sviluppato su due livelli, piano primo e secondo. Da un ballatoio esterno, costruito in difformità dalla concessione edilizia, si accede ad un corridoio sul quale si affacciano due ampie sale dotate di grandi vetrate, camino, terrazzo, da un lato e dall'altro bagno, cucina di piccole dimensioni e scala interna. Al piano superiore con copertura spiovente sono localizzate n. 3 camere da letto n. 1 bagno e n.1 ripostiglio

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 113,00 al piano primo, mq 108,00 al piano sottotetto e mq. 12,00 di terrazzi  
E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1968 e successiva sopraelevazione nel 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18;

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: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data di costruzione approssimativamente 1978
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Singolo
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	non pervenuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte...) se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

del 30% fino ad una sup. di mq. 25

del 10% per la quota eccedente.

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:



del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare  
del 2% per la quota eccedente.

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

del 50% se comunicanti con i locali principali

del 25% se non comunicanti con i locali principali (istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Residenziale piano sottotetto	sup lorda di pavimento	108,00	0,5	54,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,00	0,3	4,00
<b>TOTALE</b>		<b>233,00</b>		<b>171,00</b>

#### 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° semestre 2016

Zona: Periferica/ zona commerciale Caniparola-Pedecollinare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità immobiliare parte di un edificio produttivo/residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450,00

Valore di mercato max (€/mq): 2150,00

#### Accessori:

A

1. Resede composta da una zona prospiciente l'edificio pavimentata e carrabile mentre la restante  
pavimentata/Giardino adibita a giardino - Sviluppa una superficie complessiva di 416,00 circa mq  
Valore a corpo: € 40.000,00

Note: Il giardino e corte che circonda i quattro lati dell'edificio è da considerarsi di proprietà comune di tutti i lotti, pertanto verrà considerato come parte comune ed il suo valore ripartito per un onere di Euro 10.000,00 per ciascun lotto

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:

Comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili oggetto di scambi recenti forniti da agenzie immobiliari, confronto con professionisti, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate riferite al primo periodo dell'anno 2016.

## 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 Comune di Fosdinovo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

## A. APPARTAMENTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano primo	113,00	€ 1.500,00	€ 169.500,00
Residenziale piano sottotetto	54,00	€ 1.500,00	€ 81.000,00
Terrazzo	4,00	€ 1.500,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 256.500,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 266.500,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	171,00	€ 266.500,00	€ 266.500,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 550,00
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005	€ 200,00
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%)	€ 38.962,50
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, in quanto di intera proprietà dell'esecutato, verrà venduto nella sua interezza	

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 220.787,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 220.000,00

**Lotto: 003**

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**

sito in Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, via Melara n. 18

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 55, particella 36, subalterno 3, indirizzo Via Melara n. 18, piano 1 - 2, comune Fosdinovo, categoria A/2, classe I, consistenza 5 Vani, superficie Totale mq. 104. Totale escluse aree scoperte mq. 99, rendita € 413,17  
**Derivante da:** Variazione d'ufficio del 01-01-1994 bin atti dal 14-02-1994 rettifica zona censuaria - Art 2 Legge del 24-03-1993 N. 75 ( n. 100000.1/1994)  
**Confini:** Fg 55, Part 36, sub 1-8-9 proprietà [REDACTED]

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**  
Non necessario

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi:** nessuno

**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:**

In riferimento alla relazione notarile del 29-11-2016, depositata in Tribunale, da tale data ad oggi non risultano ulteriori iscrizioni

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** cancellata il; A favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Notaio  
Luigi Pucci in data 17/11/2006 ai nn. 136.149; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa  
Carrara in data 22/11/2016/2810 ; Note: [REDACTED] in qualità di Terzo datore

d'ipoteca per l'intera e piena proprietà, [redacted] in qualità di debitore non datore d'ipoteca. La cancellazione è avvenuta a seguito di una nuova Ipoteca volontaria stipulata con La Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di Notaio Luigi Pucci in data 21/12/2011 ai nn. 140.699/30.303; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 23/12/2011/1744; Note: Ipoteca stipulata con CASSA DI RISPARMIO di PARMA e PIACENZA S.p.a. rilevata da CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.p.a. [redacted] in qualità di Terzo datore d'ipoteca per l'intera e piena proprietà. Società [redacted] in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana - Credito Cooperativo contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa Carrara in data 19-04-2014 Rep. 330; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 93.323,27; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 17/07/2014/603.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di L. Spezia in data 12-01-2015 Rep. 11/2015 contro [redacted]; Importo ipoteca: € 1.727.624,55; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 05/10/2016/1190

4.2.2 *Pignoramenti:*

-A favore della massa dei creditori contro [redacted]; A rogito di Atto giudiziale Tribunale di Massa in data 27/11/2016 ai nn. 1833 iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 06/10/2016 ai nn. /6413;

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: L'immobile non costituisce condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Ferrando, in data 24/08/1968, ai nn. 22.895; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di La Spezia, in data 19/09/1968, ai nn. /4055.

Note: Atto di compravendita del terreno su cui sono stati successivamente edificati i Beni Immobiliari oggetto di Pignoramento.

7. **PRATICHE EDILIZIE:** riferite a tutti i LOTTI

Numero pratica: 426 Anno 1968

Intestazione: costruzione di edificio a due piani con destinazione officina e residenziale

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di edificio a due piani con destinazione officina e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/01/1968 al n. di prot. 426

NOTE: vista l'autorizzazione del Genio Civile n. 12504 del 1968

Numero pratica: **810** Anno **1972**  
 Intestazione: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale  
 Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
 Per lavori: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot.  
 Rilascio in data 13/06/1972 al n. di prot. 810  
 Dati riferiti al LOTTO 4 - CORPO "B"

Numero pratica: **125** Anno **1977**  
 Intestazione: Sopraelevazione di fabbricato esistente  
 Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
 Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato esistente  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 11/03/1977 al n. di prot. 991  
 Rilascio in data 07/10/1977 al n. di prot. 125

Numero pratica: **360/181** Anno **1993**  
 Intestazione: Realizzazione di cordolo di copertura  
 Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria** (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Per lavori: Realizzazione di cordolo di copertura  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 20/11/1993 al n. di prot. 360/181  
 NOTE: Nell'esecuzione del tetto è stato necessario alzare il cordolo strutturale di ml. 0,50

Numero pratica: **141** Anno **1999**  
 Intestazione: Ampliamento di laboratorio artigianale  
 Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria** (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Per lavori: Ampliamento di laboratorio artigianale  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1208  
 Rilascio in data 23/08/1999 al n. di prot. 141  
 Dati riferiti al LOTTO 4 - CORPO "A"

*Note Conformità edilizia:* Nessuna

**7.2 Urbanistica: riferite all'intero fabbricato**

Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Zona omogenea:	DI s - artigianale
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Zona omogenea:	DI s - artigianale
Norme tecniche di attuazione:	Vincolo paesaggistico del torrente Albachiera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

*Note sulla conformità:* Nessuna.

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento sviluppato su due piani, posto sul fronte principale rispetto l'impianto planimetrico.

Si accede mediante una scala e ballatoio esterno

E' composto al piano primo da: ingresso, camera, soggiorno, bagno e piccola cucina non abitabile. Mediante una scala ad una rampa si accede al piano secondo sottotetto in cui sono presenti n. 2 camere da letto, un ripostiglio ed un bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 66,00 al piano primo mq 66,00 al piano sottotetto e mq. 15,00 di terrazzi

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	data di costruzione approssimativamente 1978
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Singolo
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	non pervenuta
Epoca di realizzazione/adequamento	1978
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con

I vani principali viene computata nella misura:

del 30% fino ad una sup. di mq. 25

del 10% per la quota eccedente.

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

del 2% per la quota eccedente.

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

del 50% se comunicanti con i locali principali

del 25% se non comunicanti con i locali principali (istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
residenziale piano sottotetto	sup lorda di pavimento	66,00	0,50	33,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	15,00	0,30	5,00
<b>TOTALE</b>		<b>147,00</b>		<b>104,00</b>

#### 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° semestre 2016

Zona: Periferica/ zona commerciale Caniparola-Pedecollinare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità immobiliare parte di un edificio produttivo/residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450,00

Valore di mercato max (€/mq): 2150,00

Accessori:

A

1. Resede  
pavimentata/Giardino composta da una zona prospiciente l'edificio pavimentata e carrabile mentre la restante adibita a giardino - Sviluppa una superficie complessiva di 416,00 circa mq  
Valore a corpo: € 40.000,00  
Note: Il giardino e corte che circonda i quattro lati dell'edificio è da considerarsi di proprietà comune di tutti i lotti, pertanto verrà considerato come parte comune ed il suo valore ripartito per un onere di Euro 10.000,00 per ciascun lotto

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:

Comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili oggetto di scambi recenti forniti da agenzie immobiliari, confronto con professionisti, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate riferite al secondo periodo dell'anno 2016.

**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 Montignoso (MS);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia locale  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 1.450,00/2.150,00

**8.3 Valutazione corpi:****A. Appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano primo	66,00	€ 1.500,00	€ 99.000,00
Residenziale piano sottotetto	33,00	€ 1.500,00	€ 49.500,00
terrazzo	5,00	€ 1.500,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.000,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 166.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	104,00	€ 166.000,00	€ 166.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005	€ 200,00
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% )	€ 24.870,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, in quanto di intera proprietà dell'esecutato, verrà venduto nella sua interezza	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 140.930,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 140.000,00



**Lotto: 004**

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. MAGAZZINO**

sito in Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 55, particella 36, subalterno 5, indirizzo Via Melara n. 18, piano PT, comune Fosdinovo, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 100, superficie mq 106, rendita € 237,57  
Derivante da: Costituzione del 08-03-1996 in atti dal 03-05-1996. Registrazione: collegamento U.I. Afferenti (n. 2205.1/1996)  
Confini: Fg. 55, Part. 36 sub. 7-8 proprietà

**Identificativo corpo: B. OFFICINA**

sito in Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 55, particella 36, subalterno 7, indirizzo Via Melara n. 18, piano PT - 1°, comune Fosdinovo, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 225, superficie mq 241, rendita € 732,08  
Derivante da: Sub. 4; divisione del 06-10-2003 protocollo n. 84299 in atti dal 06-10-2003. Registrazione divisione (n. 7726.1/2003)  
Confini: Fg. 55, Part. 36 sub 5-8.

**Identificativo corpo: C. OFFICINA**

sito in Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 55, particella 36, subalterno 8, indirizzo Via Melara n. 18, piano PT - 1°, comune

Fosdinovo, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 143, superficie mq. 156, rendita € 384,04  
Derivante da: Sub. 6: divisione del 29-01-2013 protocollo MS0007058 in atti dal 29-01-2013.  
Registrazione divisione (n. 1506.1/2013)  
Confini: Fg. 55, Part. 36, sub. 5-7-9 proprietà [REDACTED]

**Identificativo corpo: D. DEPOSITO**

sito in Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazioni: foglio 55, particella 36, subalterno 9, indirizzo Via Melara n. 18, piano PT, comune Fosdinovo, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 60, superficie mq. 68, rendita € 124,54  
Derivante da: Sub. 6: divisione del 29-01-2013 protocollo MS0007058 in atti dal 29-01-2013.  
Registrazione divisione (n. 1506.1/2013) Sub. 4: divisione del 06-10-2003 protocollo n. 84299 in atti dal 06-10-2003. Registrazione divisione (n. 7726.1/2003)  
Confini: Fg. 55, Part. 36 sub. 8 Proprietà [REDACTED]

- 1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)  
Non necessario

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A  
sito in Fosdinovo (Massa Carrara), Via Melara n. 18 Libero  
Opponibilità ai terzi: nessuno

Identificativo corpo: B  
sito in Fosdinovo (Massa Carrara), Via Melara n. 18 Libero  
Opponibilità ai terzi: nessuno

Identificativo corpo: C  
sito in Fosdinovo (Massa Carrara), Via Melara n. 18 Libero  
Opponibilità ai terzi: nessuno

Identificativo corpo: D  
sito in Fosdinovo (Massa Carrara), Via Melara n. 18 Libero  
Opponibilità ai terzi: nessuno

Note: Tutti i locali al piano terra sono attualmente non utilizzati per l'attività ma adibiti a deposito di materiali o macchinari di proprietà dell'esecutato che dovrà provvedere a liberare al momento della vendita o decreto di liberazione

**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:**

In riferimento alla relazione notarile del 29-11-2016, depositata in Tribunale, da tale data ad oggi non risultano ulteriori iscrizioni

4.2.1 **Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria cancellata**; A favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [redacted] importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Notaio Luigi Pucci in data 17/11/2006 ai nn. 136.149; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 22/11/2016/2810 ; Note: [redacted] in qualità di Terzo datore d'ipoteca per l'intera e piena proprietà. [redacted] in qualità di debitore non datore d'ipoteca. La cancellazione è avvenuta a seguito di una nuova Ipoteca volontaria stipulata con La Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA contro [redacted], Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di Notaio Luigi Pucci in data 21/12/2011 ai nn. 140.699/30.303; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 23/12/2011/1744 ; Note: Ipoteca stipulata con CASSA DI RISPARMIO di PARMA e PIACENZA S.p.a, rilevata da CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.p.a. [redacted] in qualità di Terzo datore d'ipoteca per l'intera e piena proprietà. [redacted] in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale annotata**; A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana - Credito Cooperativo contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa Carrara in data 19-04-2014 Rep. 330; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 93.323,27 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 17/07/2014/603

- **Ipoteca giudiziale annotata**; A favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di L. Spezia in data 12-01-2015 Rep. 11/2015 contro [redacted] Importo ipoteca: € 1.727.624,55 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 05/10/2016/1190

4.2.2 **Pignoramenti:**

-A favore della massa dei creditori contro [redacted]; A rogito di Atto giudiziale Tribunale di Massa in data 27/11/2016 ai nn. 1833 iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 06/10/2016 ai nn. /6413;

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A-B-C-D**

sito in Fosdinovo (Massa Carrara), Via Melara n. 18

**Spese di gestione condominiale:** l'immobile non costituisce condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**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:** Nessuno

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Ferrando, in data 24/08/1968, ai nn. 22.895; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di La Spezia, in data 19/09/1968, ai nn. /4055.

**Note:** Atto di compravendita del terreno su cui sono stati successivamente edificati i Beni Immobiliari oggetto di Pignoramento.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: 426 Anno 1968**

**Intestazione:** costruzione di edificio a due piani con destinazione officina e residenziale

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Per lavori:** costruzione di edificio a due piani con destinazione officina e residenziale

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 31/01/1968 **al n. di prot.** 426

**NOTE:** vista l'autorizzazione del Genio Civile n. 12504 del 1968

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - D

**Numero pratica: 810 Anno 1972**

**Intestazione:** Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 06/03/1972 **al n. di prot.**

**Rilascio in data** 13/06/1972 **al n. di prot.** 810

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Numero pratica: 125 Anno 1977**

**Intestazione:** Sopraelevazione di fabbricato esistente

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** Sopraelevazione di fabbricato esistente

**Oggetto:** variante

**Presentazione in data** 11/03/1977 **al n. di prot.** 991

**Rilascio in data** 07/10/1977 **al n. di prot.** 125

**Dati precedenti relativi ai corpi:** piano superiore ai corpi C - D

**Numero pratica: 360/181 Anno 1993**

**Intestazione:** Realizzazione di cordolo di copertura

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

**Per lavori:** Realizzazione di cordolo di copertura

**Oggetto:** variante

**Rilascio in data** 20/11/1993 **al n. di prot.** 360/181

**NOTE:** Nell'esecuzione del tetto è stato necessario alzare il cordolo strutturale di ml. 0,50

**Dati precedenti relativi ai corpi:** copertura del piano superiore ai corpi C - D

**Numero pratica: 141 Anno 1999**

**Intestazione:** Ampliamento di laboratorio artigianale

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

**Per lavori:** Ampliamento di laboratorio artigianale

**Oggetto:** variante

**Presentazione in data** 28/02/1995 **al n. di prot.** 1208

**Rilascio in data** 23/08/1999 **al n. di prot.** 141

**Dati precedenti relativi al corpo:** A

**7.1 Conformità edilizia:**

**Note sulla conformità edilizia:**

**Dati relativi al corpo:** B

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In riferimento alla Concessione edilizia n. 810 del 1972 per la realizzazione del laboratorio artigianale, sono state riscontrate delle difformità sulla superficie edificabile riportata negli elaborati planimetrici. In particolare il nuovo edificio doveva avere uno sviluppo in lunghezza pari a quello già esistente ma in fase di costruzione è aumentato di ml. 5,20 sul fronte principale,

comportando un aumento della superficie di mq. 44,00 circa. L'attuale disposizione planimetrica, difforme dalla Concessione, appare comunque evidenziata nelle due successive pratiche, e più precisamente la Concessione edilizia n. 125 del 1977 per la sopraelevazione e costruzione di tre appartamenti, e la Concessione in sanatoria n. 141 del 1995 per la realizzazione del magazzino sul retro dell'edificio, senza che per altro si sia mai fatta effettiva richiesta di condono per detto abuso.

Regolarizzabili mediante:

SANZIONE calcolata dall'ufficio Tecnico del Comune di Fosdinovo in base al doppio dell'aumento del valore dell'immobile calcolato rispetto il valore di mercato:

mq. 44,00 x euro 600,00 = Euro 26.400,00 x 2 = Euro 52.800,00

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Euro/mc 20,00 x 176,00 = Euro 3.520,00 circa

Spese tecnico per presentazione pratica Euro 3.500,00 circa

Si ipotizza un costo complessivo di Euro 60.000,00

Fatto salvo eventuale comunicazione da parte del Comune al Genio Civile che potrebbe richiedere un'ulteriore documentazione per la verifica statica ed antisismica dell'intero manufatto così realizzato.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Fosdinovo (Massa Carrara) CAP: 54035 frazione: Caniparola, Via Melara n. 18**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

### Descrizione: di cui al punto A

Situato nella zona retrostante l'edificio ha avuto al momento della realizzazione funzione di magazzino pertinenziale al laboratorio artigianale adiacente. Eseguito in struttura leggera in acciaio con tamponatura perimetrale in pannelli metallici compositi e infissi-vetrate di recupero.

Copertura inclinata in lastre metalliche/amianto autoportanti.

Si sviluppa lungo tutto il prospetto retrostante per una lunghezza di ml. 19,80 e profondità ml. 5,20. Altezza da ml. 4,20 a 3,90.

Condizioni generali dell'immobile: La struttura è totalmente fatiscente e mancante in molte sue parti, senza alcuna possibilità di recupero e con la necessità di adeguato smaltimento della copertura in amianto. La vegetazione circostante ha completamente occupato lo spazio una volta adibito a magazzino.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq 102,00

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
<b>TOTALE</b>		<b>102,00</b>		<b>102,00</b>

**Ambiente:** necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Smaltimento copertura in amianto

Descrizione: di cui al punto B

Laboratorio artigianale con tipologia a capannone, sistema costruttivo: telaio in cemento armato tamponatura in laterizio. Copertura realizzata con soletta in travi precomprese a capriata metallica a falda con manto in lastre di fibrocemento e amianto (da smaltire adeguatamente). Pavimentazione realizzata con battuto di cemento per pavimenti ed in parte piastrelle in grès rosso ponzano.

Costruito in fase successiva all'impianto principale

Condizioni generali dell'immobile: Richiede importanti opere di ristrutturazione, lo stato di conservazione è abbastanza compromesso dall'abbandono.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq 225,00

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esige una sostanziale revisione e messa a norma

##### Riscaldamento:

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

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** Tutti gli impianti devono essere rifatti interamente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	225,00	1,00	225,00
	<b>TOTALE</b>	225,00		225,00

**Ambiente:** Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Smaltimento copertura in amianto

Descrizione: di cui al punto C
--------------------------------

l'officina occupa gran parte del piano terra dell'edificio originario, successivamente suddiviso in due ambienti (sub. 8 e 9). Si distribuisce lungo tutta una campata più una parte di quella adiacente, con uno sviluppo ad "L". In parte è stato soppalcato con una struttura a longarime in ferro sormontato da tavolati di legno. E' presente un servizio igienico con W.C. e lavabo. La tamponatura di suddivisione con il sub. 9 è posticcia in legno e in alcune parti mancante.

L'accesso dalla corte interna avviene da una porta di dimensioni standard in alluminio che non permette l'accesso carrabile.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il locale, come tutto il resto del piano terra è inutilizzato da tempo e risente di gravi carenze di manutenzione. Gli infissi esterni sono in parte mancanti o rotti, così come la tamponatura con il locale accanto. Il bagno necessita di una totale ristrutturazione, non si garantisce la stabilità del soppalco.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq 143,00

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1968
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In conseguenza dello stato di abbandono del locale e dell'impossibilità di verificare l'effettiva messa a norma dell'impianto elettrico si prevede una totale revisione.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** Tutti gli impianti devono essere rifatti e certificati

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
	TOTALE	143,00		143

**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 D
--------------------------------

L'officina occupa una parte della campata destra dell'edificio originario, successivamente suddiviso in due ambienti (sub. 8 e 9). Attualmente utilizzato come deposito di scatoloni di proprietà dell'esecutato, intonacato al civile e pavimentato con mattonelle rosse in gres. Ampio ingresso sul piazzale principale  
Condizioni generali dell'immobile: mediocri

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq 60,00

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1968
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** tutti gli impianti devono essere ricostituiti e dotati di certificazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino/Deposito	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
	<b>TOTALE</b>	<b>60,00</b>		<b>60,00</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso:

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Periferica/ zona commerciale Caniparola-Pedecollinare

Tipo di destinazione:

Tipologia: Unità immobiliare parte di un edificio produttivo/residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

**Accessori:** Parti comuni relative ai corpi: A-B-C-D

A

I. Resede  
pavimentata/Giardino

composta da una zona prospiciente l'edificio pavimentata e carrabile mentre la restante adibita a giardino - Sviluppa una superficie complessiva di 416,00 circa mq  
Valore a corpo: € 40.000,00

Note: Il giardino e corte che circonda i quattro lati dell'edificio è da considerarsi di proprietà comune di tutti i lotti, pertanto verrà considerato come parte comune ed il suo valore ripartito per un onere di Euro 10.000,00 per ciascun lotto

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

Comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili oggetto di scambi recenti forniti da agenzie immobiliari, confronto con professionisti, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate riferite al secondo periodo dell'anno 2016.

**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 Montignoso (MS);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 690,00/750,00

**8.3 Valutazione corpi: Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)****A. MAGAZZINO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	102,00	€ 300,00	€ 30.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.600,00
Valore complessivo intero			€ 30.600,00

**B. OFFICINA**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	225,00	€ 600,00	€ 135.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.000,00
Valore complessivo intero			€ 135.000,00

**C. OFFICINA**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio artigianale	143,00	€ 600,00	€ 85.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.800,00
Valore complessivo intero			€ 85.800,00

**D. DEPOSITO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino/Deposito	60,00	€ 600,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	MAGAZZINO	102,00	€ 30.600,00	€ 30.600,00
B	OFFICINA	225,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00
C	OFFICINA	143,00	€ 85.800,00	€ 85.800,00
D	DEPOSITO	60,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00
ACCESSORI	GIARDINO	100,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>LOTTO 4</b>			<b>€ 297.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: dati riferiti al <b>Corpo B</b>	€ 60.000,00
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005	€ 500,00
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% )	€ 35.535,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, in quanto di intera proprietà dell'esecutato, verrà venduto nella sua interezza	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 201.365,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 200.000,00

**ALLEGATI**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- DOCUMENTI VARI: elenco sintetico visure presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare di Massa carrara.
- Copia Atto di compravendita del terreno
- Copia del contratto di locazione
- DOCUMENTI depositati presso L'UFFICIO TECNICO DI MONTIGNOSO:

Data generazione:  
20-10-2017

L'Esperto alla stima  
Claudia Grandjacquet