
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXX

contro: XXXXXXXX

N.R.G. E.I. 18/2019

data udienza: 04/11/2020 ore 12:00.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALICE SERRA**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili ubicati nel Comune di Massa (MS):

LOTTO N.1 – Civile abitazione in XXXXXXXX (piano terra)

LOTTO N.2 – Civile abitazione in XXXXXXXX (piano primo)

LOTTO N.3 – Terreno a destinazione mista in Via XXXXXXXX

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P251449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



BENE: XXXXXXX - Centro storico - Massa (MS) - 54100

Lotto: 2 - Via XXXXXX n 72

1 DATI CATASTALI

Corpo: Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **81**, particella **355**, subalterno **6**, indirizzo Via XXXXXXX , piano 1, comune Massa (MS), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 98 mq - Totale escluse aree scoperte: 98 mq, rendita € 216,91

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo

Creditori Iscritti: XXXXXXX ., XXXXXXX , XXXXXXX , XXXXXXX , XXXXXXX , XXXXXXX , XXXXXXX e XXXXXXX , XXXXXXX

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 108.000,00



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Centro storico**
Via XXXXXX n. 72

Lotto: 2 - Via XXXXXX n 72 - Piano primo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta carente degli estratti di mappa del catasto terreni che lo scrivente provvede ad allegare al presente rapporto di valutazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Centro storico, Via XXXXXX n. 72

Note: Immobile per civile abitazione ubicato al piano primo di una palazzina

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX . con sede in MASSA, foglio **81**, particella **355**, subalterno **6**, indirizzo Via XXXXXXXX , piano 1, comune Massa (MS), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 98 mq - Totale escluse aree scoperte: 98 mq, rendita € 216,91

Derivante da: Derivante dall'immobile catastalmente identificato col mappale 243 subalterno 6 foglio 2 della sezione k del cessato catasto della Provincia di Apuania - Comune di Apuania, come rilevabile dall'accertamento e classamento eseguito il 4 febbraio 1948 Ufficio Tecnico Erariale Di Lucca, oggi corrispondente al mappale 355 subalterno 6 del foglio 81 N.C.E.U. di Massa di vani utili 3,5

Millesimi di proprietà di parti comuni: 128,28

Confini: Il lato Nord-Est confina con aria su strada (Via XXXXXXX), il lato Sud-Est con immobile di altra proprietà. Quello Sud-Ovest in parte con immobile di altra proprietà e in parte con corte condominiale, quello Nord-Ovest in parte con immobile di altra proprietà e in parte con scala condominiale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: sede in Massa (MS) XXXXXXXX - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la relativa planimetria catastale, sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile.

Regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA per denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto tra la planimetria catastale ed i rilievi metrici e fotografici eseguiti dallo scrivente CTU (allegati alla presente, al fine di rappresentare puntualmente lo stato dei luoghi), si evidenziano le sotto elencate difformità di utilizzo e di carattere distributivo:

1) l'immobile risulta utilizzato come ufficio e non come residenza, ovvero in modo discordante dalla sua legittima destinazione d'uso. Al suo interno, infatti, oltre al tipico arredamento necessario allo svolgimento di una attività professionale (scrivanie, tavolo riunioni,



mobiliario per archivio pratiche, ecc.) non compare alcun locale cucina e/o "zona cottura";

2) **modificazione dell'accesso al locale wc mediante realizzazione di un locale antibagno e relativo collegamento dei due vani (costituito da una apertura/passaggio realizzato su parete in muratura portante);**

3) **realizzazione di ripostiglio mediante la chiusura del terrazzino a sbalzo con infissi;**

4) **diversa disposizione di alcune tramezze interne.**

Presentazione pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: Il numero civico indicato nella visura catastale (Via XXXXXXX), non corrisponde a quello attuale e presente sul portone di accesso all'immobile, che risulta essere N. 72. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si colloca l'Immobile 1, oggetto di valutazione, rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 4 Centro Città; in particolare Via XXXXXX è una delle arterie principali del centro storico che si diparte da Piazza Aranci verso Porta Martana, una delle due porte che si aprivano nella cinta muraria costruita dal principe Alberico I nella seconda metà del XVI secolo. Il tessuto edilizio nell'area attorno agli immobili in esame è caratterizzato da edifici pluripiano (due-tre piani) disposti lungo la viabilità principale, con i piani terra adibiti ad uso commerciale/terziario/direzionale mentre quelli superiori sono prevalentemente destinati ad un uso residenziale, in generale abitati e in buone condizioni. La collocazione dell'Immobile in un'area vicina al centro storico e dotata di due aree a parcheggio (quello sotterraneo del Mercato coperto e quello di Martana a pagamento dopo la prima ora di sosta) nonché vicina ad edifici strategici (Genio civile, Uffici Comunali) ma anche di pubblica utilità quali banche, scuole, uffici postali e negozi, lo rende sicuramente interessante nel panorama delle proposte presenti nel Mercato Immobiliare.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parcheggio.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Opa - Ospedale del Cuore.

Servizi offerti dalla zona: Banche (Buona), Attività commerciali (Buona), Mercato pubblico (Buona), Teatro Comunale P. Guglielmi (Buona), Scuole pubbliche (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, Cattedrale dei Santi Pietro e Francesco a Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 5 Km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 2 Km,
Trasporto pubblico (linee bus 36, 41,60,61, ecc) 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso all'Immobile, avvenuto in data 15/10/2020, alla presenza costante del Custode Giudiziario Dott.ssa Elena BACCIOLI e del Sig. XXXXXX, legale rappresentante e socio amministratore della Soc. XXXXXX . con sede in MASSA, quest'ultimo ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale " di avere sede della propria attività presso l'immobile pignorato". L'immobile oggetto di esecuzione non risulta occupato Lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del



sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra dichiarato e sottoscritto dal Sig. XXXXXX, ovvero all'interno dello stesso erano presenti mobilio e oggetti d'uso (non oggetto di pignoramento) compatibili con la destinazione ad ufficio e non all'utilizzo residenziale dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX . XXXXXX . contro XXXXXXX ; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00;

A rogito del Notaio Dott. XXXXXX in Viareggio (LU) in data 11/08/2010 ai nn. 32/26 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 12/08/2010 ai nn. 7982/1453;

Note: Ipoteca per il diritto di proprietà in favore di: XXXXXXX . con sede in [REDACTED] C.F. XXXXXX gravante sull'Immobile 1 oggetto della presente procedura, censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) Foglio 81, Particella 355, Sub. 6, contro la Soc. eseguita XXXXXXX . con sede in Massa (MS) C.F. XXXXXXX (cfr. Nota di trascrizione allegata)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di: (altro creditore estraneo alla procedura)

- XXXXXXX , Codice fiscale XXXXXXX ;
- XXXXXXX , Codice fiscale XXXXXXX
- XXXXXXX , Codice fiscale XXXXXXX
- XXXXXXX , Codice fiscale XXXXXXX
- XXXXXXX , Codice fiscale XXXXXXX
- XXXXXXX , Codice fiscale XXXXXXX
- XXXXXXX , Codice fiscale XXXXXXX

contro XXXXXXX ;

Derivante da: Sentenza di condanna;

Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 49.975,12;

A rogito di Tribunale di Orato (PO) in data 13/09/2014 ai nn. 1030 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 16/06/2015 ai nn. 4617/629

Note: Ipoteca giudiziale iscritta per un importo complessivo di Euro 80.000,00 (importo capitale Euro 49.975,12, tasso di interesse annuo //)

- a favore dei Sig.ri XXXXXXX , XXXXXXX , XXXXXXX , XXXXXXX , XXXXXXX , XXXXXXX e XXXXXXX sopra generalizzati, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

- contro la XXXXXXX XXXXXXX . (N.d.R. nella trascrizione è erroneamente ripor-



tato l'acronimo XXXXXXX anziché il corretto XXXXXXX .) con sede in MASSA (MS), C.F. XXXXXXX , per l'intera quota del diritto di proprietà relativamente agli immobili siti in Massa (MS), Via XXXXXXX , censiti al NCEU del Comune di Massa, foglio 81 particelle 355 rispettivamente :

- sub. 3, natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4, piano T (immobile 1 Lotto 1);
- sub. 6, natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 3,5, piano 1 (immobile 2 Lotto 2) (Cfr. Nota di trascrizione allegata)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX ; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 21/01/2019 ai nn. 37 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 27/08/2019 ai nn. 7722/5885;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX , con sede in ██████████ C.F. XXXXXXX , il diritto di proprietà che la XXXXXXX eseguita XXXXXXX , C.F. XXXXXXX detiene sugli Immobili oggetto della presente esecuzione siti nel Comune di Massa (MS) e censiti rispettivamente:

- nel N.C.T.al Foglio 137 particella 64 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (Immobile 3 Lotto 3);
- nel N.C.E.U.al foglio 81 particella 355 sub 3 e sub 6 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (rispettivamente Immobile 1 Lotto 1 e Immobile 2 Lotto 2) .

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 290,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese straordinarie deliberate il giorno 11-10-18 per lavori di ripristino solaio e scarico tra proprietà XXXXXXX . XXXXXXX XXXXXXX proprietà XXXXXXX (Condominio XXXXXXX) e altre parti comuni coinvolte: 154,48 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 567,77. Cfr. dichiarazione Amministratore di condominio allegata

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà risultano pari a 129,38 mentre quelli relativi alle parti comuni sono 128,28 (cfr. Dichiarazione Amministratore "Condominio XXXXXXX ").

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: XXXXXXXX . con sede in MASSA C.F. XXXXXXXX **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio XXXXXXX Dott. XXXXXX, in data 10/12/1996, ai nn. 18015/6624; registrato a Ufficio del Registro di Massa (MS), in data 12/12/1996, ai nn. 1094; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 11/12/1996, ai nn. 9694/7063.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXX e XXXXXXX C.F. XXXXXXX titolari del diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/2, vendono alla Soc. XXXXXXX . con sede in MASSA sopra generalizzata, il diritto di proprietà relativo all'Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Massa (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 81 particella 355 sub 6.

Si precisa che sia nell'atto che nella relativa nota di trascrizione, il bene oggetto di compravendita indicato è (erroneamente) quello individuato con il sub 5 di vani 5,5, derivante da una indicazione catastale contenuta in una precedente formalità che lo censiva alla sez. K, Foglio 2 Particella 243 Subalterno 5 del Comune di Massa (MS), Via XXXXXXX 35 P1 cat. A4.

A tale atto fa seguito una rettifica trascritta presso la C.RR.II. il 19/05/2010 R.P 3223 R.G 4761 in cui viene specificato che:

- relativamente al fabbricato condominiale posto in comune di Massa Via XXXXXXX n. 75 (in catasto 35) le parti hanno dichiarato e dato atto essere occupato il piano primo del detto fabbricato avente accesso dal già citato n. civico 72 in catasto 35 - solo ed esclusivamente dalle unità immobiliari contraddistinte dai seguenti dati catastali: Foglio 81, particella 355, sub 5, z. c. 1, categoria A4, classe 2, vani 5,5 rendita € 284,05, Foglio 81, particella 355, sub 6 z. c. 1, categoria A4, classe 4, vani 3,5 rendita € 216,91, Foglio 81, particella 355, sub 7, z. c. 1, categoria A4, classe 4, vani 4 rendita € 247,90, e hanno dato atto altresì i medesimi non esservi, oltre alle su menzionate, altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato particella 355 foglio 81 aventi accesso dal detto civico 72 (catasto 35) della Via XXXXXXX ,

- che dai pubblici registri immobiliari conservati dall'agenzia del territorio di Massa Carrara l'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 5 della particella 355 del foglio 81 risultava intestato contestualmente a due diversi e distinti nominativi:

1. XXXXXXX XXXXXXXX . XXXXXXXX DEL XXXXXXXX

2. SIGNORI XXXXXXX XXXXXXX , XXXXXXX XXXXXXX E XXXXXXX

- In forza dell'atto a rogito del Notaio XXXXXXX XXXXXXX in data 10 dicembre 1996, rep 18015, registrato a Massa il 12 dicembre 1996 al n. 1094 ed ivi trascritto l'11 dicembre 1996 al R.P. 7063 la XXXXXXX acquistava da XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX porzione di fabbricato in Massa XXXXXXX e, precisamente, la porzione costituita da appartamento in piano primo - o secondo fuori terra - composto di tre vani, cucina, servizio igienico, bagno, accessori e piccolo ripostiglio a sbalzo sulla corte interna, catastalmente identificato al N.C.E.U. di Massa al foglio 81, particella 355, sub. 5, categoria A/4, classe 3, vani 5,5;

- XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX acquistavano l'unità immobiliare di cui sopra da XXXXXXX e XXXXXXX con atto di compravendita ricevuto dal Notaio XXXXXXX del 27 dicembre 1990, rep. 12757, registrato a Massa ed ivi trascritto il 18 gennaio 1991 al n. 506 di reg. part., atto nel quale l'unità acquistata ripeteva l'identica descrizione già contenuta nel precedente rogito Notaio XXXXXXX Dott. XXXXXXX del 10 dicembre 1996 con l'indicazione tuttavia della consistenza catastale pari a 3,5 vani anziché 5,5 vani come rilevabile dal rogito da ultimo richiamato;

(N.d.R. con nota del 20/05/2010, Registro generale n. 4822, Registro particolare n. 73, viene trascritta scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma Notaio XXXXXXX al titolo trascritto con numero di Registro Particolare 506 del 18/01/1991 sopra citata (cfr. nota di trascrizione allegata) finalizzata alla rettifica unilaterale dei dati catastali).



- XXXXXX e XXXXXX acquistarono tale unità da XXXXXX e XXXXXX con atto Notaio XXXXXX Dott. XXXXXX del 22 gennaio 1981, rep. 21270, registrato ad Aulla il 9 febbraio 1981 al n. 252/145 e trascritto a Massa il 6 febbraio 1981 al n. 704 di reg. Part. (identica descrizione dell'unità in oggetto rispetto a quella contenuta nel precedente rogito notaio XXXXXX del 27 dicembre 1990 compresa la consistenza catastale di 3,5 vani)
- a XXXXXX l'unità immobiliare in esame pervenne per acquisto da XXXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXXX e XXXXXX Tina con atto di compravendita Notaio XXXXXX XXXXXX del 5 febbraio 1976, rep. 12733, debitamente registrato ad Aulla e trascritto a Massa il 12 febbraio 1976 al n. 874 di reg. part. (identica indicazione della consistenza catastale in 3,5 vani);
- a XXXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXXX e XXXXXX Tina per successione in morte di XXXXXX , apertasi il 17 settembre 1975, come da relativa denuncia n. 57 vol. 278 uff. reg. Massa ivi trascritta il 16 gennaio 1976 al n. 228 di reg. part. (indicazione della consistenza catastale in 3,5 vani);
- che in realtà XXXXXX , contrariamente a quanto denunciato nella citata di lei dichiarazione di successione, come anche rilevabile dall'accertamento e classamento eseguito il 4 febbraio 1948 Ufficio Tecnico Erariale Di Lucca - Provincia di Apuania - Comune di Apuania, risultava intestataria dell'immobile catastalmente identificato dal mappale 243 subalterno 6 foglio 2 della sezione k del cessato catasto oggi corrispondente al mappale 355 subalterno 6 del foglio 81 N.C.E.U. di Massa di vani utili 3,5, alla stessa pervenuto in forza dell'atto di divisione Notaio XXXXXX del 16 marzo 1952, rep. 7619/902, trascritto a Massa il 10 aprile 1952 al n. 1011;
- che infine il piccolo ripostiglio a sbalzo sulla corte interna viene menzionato solo negli atti sottoscritti dai successivi aventi causa di XXXXXX e non invece in quelli sottoscritti dai successivi aventi causa di XXXXXXXX -XXXXXX (ultimi dei quali i Sig.ri XXXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXXX e XXXXXX , altri intestatari del sub 5 N.d.R.) , circostanza questa pure rilevabile dalle planimetrie catastali depositate agli atti ove il piccolo ripostiglio a sbalzo compare esclusivamente nella planimetria dell'immobile catastalmente contraddistinto dal subalterno 6 della particella 355 del foglio 81;
- che pertanto si è reso necessario far risultare in capo alla XXXXXX XXXXXXXX . XXXXXXXX DEL XXXXXXXX . l'esatta identificazione catastale dell'immobile dalla stessa acquistato con l'atto Notaio XXXXXX Dott. XXXXXX in data 10 dicembre 1996, rep. 18015, anzi citato, identificazione che, per tutto quanto sopra detto, è la seguente: catasto fabbricati del Comune di Massa foglio 81, particella 355, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria a/4, classe 4, vani 3,5, rendita euro 216,91, via XXXXXXXX , piano 1, procedendosi quindi alle opportune rettifiche e precisazioni
- che il titolo è stato sottoscritto oltre che dalla XXXXXX XXXXXXXX . XXXXXXXX DEL XXXXXXXX ., XXXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXXX e XXXXXX , anche da XXXXXX , quale proprietario dell'immobile catastalmente identificato dal subalterno 7 della particella 355 del foglio 81 N.C.E.U. di Massa, in segno di piena adesione da parte di quest'ultimo alle pattuizioni e dichiarazioni di cui infra. tanto premesso quale parte integrante e sostanziale del titolo le parti hanno dichiarato, riconosciuto e convenuto quanto segue:
 - o - essere di proprietà della XXXXXX XXXXXXXX . XXXXXXXX DEL XXXXXXXX . l'unità immobiliare posta in Massa, XXXXXXXX (in catasto n. 35), al piano primo, distinta nel catasto fabbricati di Massa al foglio 81, particella 355, subalterno 6 (immobile oggetto di pignoramento N.d.R.), z. c. 1, categoria a/4, classe 4, vani 3,5, rendita euro 216,91, unica unità dotata del succitato piccolo ripostiglio a sbalzo sulla corte interna, dovendo pertanto intendersi rettificato in tal senso il summenzionato atto ai rogiti Notaio XXXXXX Dott. XXXXXX in data 10 dicembre 1996, rep. 18015, registrato a Massa il 12 dicembre 1996 al n. 1094 ed ivi trascritto l'11 dicembre 1996 al n. 7063 di reg. part., autorizzandosi trascrizione e voltura nascenti dal titolo, con esonero per i competenti uffici da ogni loro responsabilità al riguardo, pure rettificato nel senso di cui sopra il precedente titolo di provenienza rappresentato dall'atto di compravendita ricevuto dal Notaio XXXXXX Dott.ssa XXXXXX del 27 dicembre 1990, rep. 12757, registrato a Massa ed ivi trascritto il 18 gennaio 1991 al n. 506 di reg. part., autorizzandosi il conseguente annotamento con esonero per i competenti uffici da ogni loro responsabilità al riguardo;
 - o rimanere di comproprietà di XXXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXXX e XXXXXX l'unità immobiliare posta in Massa, XXXXXXXX (in catasto n. 35), al piano primo, distinta nel catasto fabbricati di Massa al foglio 81, particella 355, subalterno 5, z.c. 1, categoria a/4, classe 3, va-



- ni 5,5, rendita euro 284,05;
- o rimanere di proprietà di XXXXXX l'unità immobiliare posta in Massa, XXXXXXX (in catasto n. 35), al piano primo, distinta nel catasto fabbricati di Massa al foglio 81, particella 355, subalterno 7, z.c. 1, categoria a/4, classe 4, vani 4, rendita euro 247,90. (cfr. Note di trascrizione allegate)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'archivio comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della presente procedura. Tuttavia, pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria catastale (redatta nel 1940), sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'immobile.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 della L.R. Toscana N. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: si evidenziano di seguito le sotto elencate difformità di utilizzo e di carattere distributivo:

- A) modificazione dell'accesso al locale wc mediante realizzazione di un locale antibagno e relativo collegamento dei due vani (costituito da una apertura/passaggio realizzato su parete in muratura portante);
- B) realizzazione di ripostiglio mediante la chiusura del terrazzino a sbalzo con infissi;
- C) diversa disposizione di alcune tramezze interne;
- D) l'immobile risulta utilizzato come ufficio e non come residenza, ovvero in modo discordante dalla sua legittima destinazione d'uso. Al suo interno, infatti, oltre al tipico arredamento necessario allo svolgimento di una attività professionale (scrivanie, tavolo riunioni, mobilio per archivio pratiche, ecc.) non compare alcun locale cucina e/o "zona cottura";

Costi per opere, spese tecniche, amministrative e sanzioni relative alla pratica di attestazione di conformità: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note:

Opere di cui al punto A) e B): Per quanto desumibile dagli atti di compravendita che hanno interessato l'immobile, tali opere risultano realizzate in data antecedente al 01/09/1967, giacché:

1) una descrizione dell'immobile corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1940, è presente nell'atto di **divisione** a rogito Notaio XXXXXX del 16 marzo 1952, rep. 7619/902, trascritto a Massa il 10 aprile 1952 al n. 1011, ovvero all'interno della perizia asseverata a firma del Geom. XXXXXX, allegata al sopraccitato atto. In tale perizia, infatti, i lotti **III** e **IV** (oggi corrispondenti, rispettivamente, agli immobili di cui ai lotti 2 ed 1 della presente Procedura esecutiva) venivano descritti come di seguito:

- Lotto III (Immobile 1 Lotto 2 della presente esecuzione e qui oggetto di valutazione - F. 81, mapp. 355, sub. 6) è costituito dai 5 vani con latrina annessa sul cortile, ubicato al piano primo al quale si accede da "scala sociale in un'unica rampa, buia e disagiata al termine della quale si entra in un piccolo vano (3x2) che serve disimpegno, scarsamente illuminato da porta finestra che immette in un terrazzino e verso il cortile interno dove è ubicata la latrina. Sul detto vano disimpegno si aprono due porte una verso settentrione che porta in una stanza buia, anzi in cucina (3,4x2,9) l'altra verso levante che porta in una stanza buia. La cucina comunica con vano salotto di metri lineari (3,4x6), il quale prende luce da una finestra verso strada, e da qui cioè da salotto si arriva ad altro vano ad uso camera delle stesse dimensioni pure illuminato da un'unica finestra verso strada. Tra quest'ultimo vano ad uso camera, largo quanto la contigua cucina, pure sprovvisto di luci finestre e quindi buio";
- Lotto IV (Immobile 1 Lotto 1 della presente esecuzione - F. 81, mapp. 355, sub. 3) è costituito dal piccolo appartamento a piano terra "al quale si accede da corridoio sociale che comunica con via pubblica composto da un salottino di ml. 4x3,86 di una camera di ml. 4x4 ubicata sul prospetto



strada e con accesso da salottino, di un vano ad uso pranzo 4,15x2,76 ubicato verso il cortile interno, ed altro piccolo vano contiguo (2,9x2,75) ad uso cucina. L'appartamento è servito da latrina ubicata nel cortile ed alla quale si accede dal vano ad uso pranzo”.

- 2) nell'atto tra XXXXXX - XXXXXX e XXXXXX - XXXXXX, R.P. 506 del 1991, l'immobile di che trattasi (F. 81, mapp. 355, sub. 6) viene già descritto come porzione di vecchia costruzione, appartamento a piano primo (o secondo fuori terra) composto di 3 vani, cucina, **servizio igienico, bagno** (in luogo della “**latrina**” indicata nell'atto di cui al precedente punto 1) – N.d.R), accessori e **ripostiglio a sbalzo su corte interna** (in luogo del “**terrazzino verso il cortile interno**” indicato nell'atto di cui al precedente punto 1) – N.d.R), **realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967, non risulta oggetto di interventi edilizi successivi;**
- 3) nell'atto di provenienza tra XXXXXX - XXXXXX e XXXXXX. R.P. 7063, R.G. 9694 del 1996, l'immobile di che trattasi (F. 81, mapp. 355, sub. 6) viene nuovamente descritto come un appartamento posto in piano primo di complessivi mq. 103,50 lordi composto di 3 vani, cucina, **servizio igienico, bagno**, accessori e **ripostiglio a sbalzo su corte interna, realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967;**

Per quanto sopra riportato, tali difformità non necessitano di specifica regolarizzazione, ma solo di un aggiornamento della relativa planimetria catastale (cfr. paragrafo conformità catastale).

Opere di cui al punto C): tali opere risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, poiché la stessa prevede quanto segue: “[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta: [...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA – N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune”. Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che “[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso”, con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà “[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.000,00 [...]”, lo scrivente CTU ritiene corretto possa venire valutata in **€ 1.000,00** il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

Opere di cui al punto D): al fine di ripristinare il legittimo utilizzo (residenza) dell'Immobile occorrerà adeguare l'immobile nel rispetto delle prescrizioni minime previste dalla normativa igienico-sanitaria. In particolare dovrà essere realizzata una zona cottura nel locale “cucina” indicato nella planimetria catastale, che dovrà quindi essere oggetto di interventi tali da renderlo adeguato a tale utilizzo (dotazioni di tipo impiantistico quali ad esempio punti di adduzione e scarico acqua, allaccio all'esistente rete di smaltimento delle acque nere, impianto di esalazione, integrazione dell'impianto elettrico ecc.). Per quanto riguarda il servizio igienico esistente, occorrerà dotarlo degli impianti minimi previsti, adeguandolo alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Massa (MS). Eventuali deroghe in virtù dell'epoca costruttiva dell'edificio (XV secolo) e/o della sua collocazione in zona territoriale omogenea “A” dovranno essere richieste e concordate con i competenti Uffici AUSL.

Note sulla conformità edilizia: Per quanto sopra l'Immobile non è conforme e necessità di una regolarizzazione

Note generali sulla conformità:

- Non esiste dichiarazione di agibilità (edificio antecedente al 01/09/67);
- Non è stata rinvenuta la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Città storica CS2, sogg. a P.d.R. - corrispondente a Zone omogenee di tipo A "Zone a carattere storico"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 - Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di conservazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	cfr. CDU allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'Immobile 2 risulta conforme dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo**

L'Immobile 1 è collocato al piano primo di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra e uno sottostrada disposto lungo Via XXXXXX, strada carrabile che si diparte dalla centrale Piazza Aranci e si sviluppa all'interno del perimetro del nucleo storico della città.

Il fabbricato, che ha un accesso diretto dalla strada caratterizzato da un portale in marmo che identifica e distingue gli accessi agli edifici residenziali da quelli con destinazione commerciale lungo la viabilità, ha una struttura portante in muratura, con tamponamenti in pietra dallo spessore medio pari a circa 60 cm, solaio di copertura a falda inclinata con manto in laterizio e lattoneria (canala di gronda e pluviali) in rame. All'Immobile 1 si accede mediante un androne e vano scala comune che serve anche altre unità immobiliari tra cui, a piano terra, il mapp. 355 sub 3 anch'esso oggetto della presente esecuzione (cfr. Lotto 1 Immobile 1). Il bene risulta utilizzato come un ufficio ed è provvisto di ingresso, due locali di circa 20 mq ciascuno, dotati di finestre e impiegati per l'esercizio dell'attività ed un'ampia sala riunioni (circa 18 mq), priva di aeroluminazione diretta, oltre ad alcuni locali accessori quali un servizio igienico, un archivio ed un locale caldaia.

Tutti i locali appaiono ancora caratterizzati da elementi di arredo, oggetti e libri che erano utilizzati per l'esercizio dell'attività svolta nei locali anteriormente alla procedura e che non risultano oggetto di pignoramento (cfr. Documentazione fotografica).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXX - Residenza: sede in Massa (MS) XXXXXXX - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito: Presumibilmente VX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 72, catastalmente risulta invece individuato al numero 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25 m (h media negli ambienti principali)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato e le modalità di utilizzo, risulta in condizioni sufficienti per quanto riguarda i vani principali (uffici e sala riunione), mentre l'archivio e il locale igienico risultano in condizioni mediocri e necessitano di un intervento di rinnovo e riqualificazione di intonaci soprattutto in corrispondenza delle pareti di tamponamento che presentano alcune zone caratterizzate da infiltrazioni di acqua.

Il locale caldaia (costituito da un piccolo vano a sbalzo sulla corte interna) invece versa in condizioni pessime sotto tutti i punti di vista, sia relativamente alle strutture (pavimento, solaio di copertura) che a riguardo delle finiture (infissi e intonaci) che risultano particolarmente degradati e caratterizzati da diffusa presenza di infiltrazioni di acqua e conseguenti fenomeni quali muffe ed efflorescenze.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non rilevato
Scale	tipologia: a rampe materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: La scala conduce dall'ingresso condominiale su via XXXXXX al piano primo in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia.
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Locale caldaia Note: Il solaio interpiano in corrispondenza del locale caldaia risulta realizzato con orditura principale in travetti di legno e impalcato in tavolato dello stesso materiale. Le pessime condizioni del solaio, estese comunque a tutte le componenti edilizie di questo locale, sono imputabili alle diffuse infiltrazioni di acqua meteorica unitamente alle probabili perdite riconducibili alla tubatura discendente dal piano superiore (acque nere).
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Le finestre collocate sulla parete perimetrale a Nord-Est (prospiciente Via XXXXXX) hanno vetro singolo e sono dotati di tende scorrevoli a pannelli.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: pessime Note: La finestra presente sulla parete perimetrale del servizio igienico



mostra evidenti segni di infiltrazioni che hanno comportato il degrado dell'intonaco della parete e delle componenti della finestra stessa.

Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: pessime</p> <p>Note: La finestra presente sulla parete perimetrale del locale caldaia mostra evidenti segni di infiltrazione in corrispondenza del davanzale, che hanno comportato il degrado dell'intonaco della parete. Risultano poi mancanti alcuni vetri in corrispondenza dei punti di attraversamento delle tubazioni della caldaia (esalazione ed aspirazione) e dello scarico delle acque nere proveniente dal piano superiore (cfr. descrizione solaio locale caldaia)</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti</p> <p>Note: Le porte dei locali ufficio sono in alluminio e vetro mentre quelle degli accessori sono cieche (alluminio e legno tamburato)</p>
Manto di copertura	<p>materiale: laterizio coibentazione: non rilevata condizioni: Non rilevata</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco</p> <p>Note: Questa tipologia è presente solo in corrispondenza della parete Sud- Ovest del locale caldaia, alta circa 90 cm e sormontata da un infisso in legno in parte fisso e in parte apribile. La muratura e l'intonaco risultano molto degradati a causa delle diffuse infiltrazioni.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p> <p>Note: Si rileva la presenza di pavimentazione disomogenea (differente disegno e colore) tra le zone uffici e gli altri locali ad esse adiacenti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: sopraluce in vetro condizioni: buone</p> <p>Note: Il portone di ingresso posto su Via XXXXXX è in legno a doppia anta, con sopraluce in vetro ed è incorniciato da un portale in marmo</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti</p> <p>Note: La porta di accesso all'immobile è un portoncino blindato</p>
Impianti:	
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non rilevata</p> <p>Note: Non è stato fornito il certificato di conformità dell'impianto elettrico</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata</p> <p>Note: Il servizio igienico è dotato di antibagno con lavabo e un wc collocato ad un livello rialzato di circa 40 cm. L'utenza idrica non risulta attiva</p>



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Note: il certificato di conformità dell'impianto non è stato fornito

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	non rilevato
Potenza nominale	non rilevata (presumibilmente 24 Kw)
Epoca di realizzazione/adeguamento	//
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Varie:

I tramezzi interni sono costituiti da murature in forati intonacati al civile con spessore complessivo pari a circa 10 cm, sormontate da un sopraluce realizzato in vetro per un'altezza pari a circa 80 cm, al fine di consentire l'illuminazione indiretta dei vani posti sul lato Sud-Ovest dell'Immobile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integra-



to con la planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Immobile 2 piano primo	superf. esterna lorda	96,00	1,00	96,00
		96,00		96,00

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: 2-2019

Zona: Centrale/Centro città - B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 2 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 2 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce e Microzone Catastali, e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Carrara (MS);

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa (MS);



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Massa;
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA'.
- Zona B1;
- Microzona catastale n. 4;
- Tipologia prevalente: abitazioni civili;

Per destinazione residenziale, nel semestre 2 del 2019, si individuano per le seguenti tipologie i valori di seguito riportati:

- per "Abitazioni civili" (categoria catastale A/2), un valore di mercato minimo di €/mq 1500 e uno massimo di €/mq 2200;
- per "Abitazioni di tipo economico" (categoria catastale A/3), un valore di mercato minimo di €/mq 1200 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1500);

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Considerato che catastalmente l'immobile 2 è individuato nella categoria catastale A/4, abitazione di tipo popolare si può quindi valutare adeguata una decurtazione pari a circa il 10% del valore relativo alla categoria superiore (A/3).

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 2: **€/mq 1400**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Immobile 2 piano primo	96,00	€ 1.400,00	€ 134.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.400,00
Valore corpo			€ 134.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 2 - Foglio 81, mapp. 355, sub 6 - Piano primo	Abitazione di tipo popolare [A4]	96,00	€ 134.400,00	€ 134.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 20.160,00



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 107.440,00

€ 108.000,00 arr.



INDICE ALLEGATI N.R.G. E.I. 18/2019

Immobili individuati nel Comune di Massa (MS):

LOTTO N. 1

Immobile N. 1: N.C.E.U. Foglio 81, mappale 355 sub. 3, cat. A4, classe 3 cons. 4 vani, superficie catastale totale: 74 mq., rendita € 206,58

LOTTO N. 2

Immobile N. 2: N.C.E.U. Foglio 81, mappale 355 sub. 6, cat. A4, classe 4 cons. 3,5 vani, superficie catastale totale: 98 mq., rendita € 216,91

LOTTO N. 3

Immobile N. 3: N.C.T. Foglio 137, mappale 64, qualità incolt. prod., classe 1 superficie 1445 ca, Reddito dominicale € 0,37, agrario € 0,07

1. Estratto di mappa:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 355 sub. 3 N.C.E.U.;

Immobile N. 2: Foglio 81, mappale 355 sub. 6 N.C.E.U.

Immobile N. 3: Foglio 137, mappale 64 N.C.T.;

2. Visure storiche:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 355 sub. 3 N.C.E.U.;

Immobile N. 2: Foglio 81, mappale 355 sub. 6 N.C.E.U.

Immobile N. 3: Foglio 137, mappale 64 N.C.T.;

Foglio 81, mappale 355 sub. 5 (Immobile non oggetto della presente procedura)

3. Planimetrie catastali:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 355 sub. 3 N.C.E.U.;

Immobile N. 2: Foglio 81, mappale 355 sub. 6 N.C.E.U.

4. Documentazione fotografica:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 355 sub. 3 N.C.E.U.;

Immobile N. 2: Foglio 81, mappale 355 sub. 6 N.C.E.U.

Immobile N. 3: Foglio 137, mappale 64 N.C.T.

5. Planimetrie di rilievo:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 355 sub. 3 N.C.E.U.;

Immobile N. 2: Foglio 81, mappale 355 sub. 6 N.C.E.U.

Immobile N. 3: Foglio 137, mappale 64 N.C.T.;

6. **CDU N. 466/2019** rilasciato dal Comune di Massa in data 24-12-2019

7. Stralci cartografici

7.1 Stralci cartografia R.U. Comune di Massa

7.2 Stralci NTA RU Comune di Massa

8. Pratiche Edilizie relative all'Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 355 sub. 3 N.C.E.U.

• **DIA n° 1998685_1998**, Prot. **7407** del **16/10/1998**

• **Richiesta di Archiviazione DIA n° 1998685_1998**

• **D.I.A. n° 50739-2002**, Prot. **21618** del **20/05/2002**

9. Stralcio zone OMI - Comune di Massa (MS)

Immobile N. 1 e N.2: Zona B1 – Centrale/CENTRO CITTÀ

10. Ispezioni ipotecarie:

• Elenco sintetico delle formalità per

- C.F. XXXXXXX - Ricerca estesa (**elenco omonimi**)
- Immobile N. 1: F. 81 mapp. 355 sub 3
- Immobile N. 2: F. 81 mapp. 355 sub 6
- Immobile N. 3: F. 137 mapp. 64
- XXXXXXX (**elenco omonimi**)
- XXXXXX (**elenco omonimi**)
- XXXXXX (**elenco omonimi**)



- Note di trascrizione:
 - TRASCRIZIONE REG. PART. 2010 1987
 - TRASCRIZIONE REG. PART. 1056 - 1989
 - TRASCRIZIONE REG. PART. 506-1991
 - TRASCRIZIONE. REG. PART. 7063 1996
 - ISCRIZIONE REG. PART. 1309-2002
 - ANNOTAZIONE. REG. PART. 731-2010
 - ISCRIZIONE REG. PART. 1939-2010
 - TRASCRIZIONE REG. PART.5885 - 2019 - Pignoramento
- 11. Visura camerale XXXXXXX
- 12 Dichiarazione amministratore Condominio XXXXXXX
- 13 Titoli:
 - COMPRAVENDITA REG. PART.2426 – 1992;
 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA REG. PART.8475 – 2018;

Data generazione:
01-10-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

