

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UBI BANCA SPA - UBI FINANCE S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 118/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Alteta n. 72 - Alteta - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI – Catasto fabbricati

1- Abitazione di tipo popolare [A4] (Allegato n. 2)

Foglio **107**, particella **128**, subalterno **4**, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 77,47

Indirizzo: Via Alteta nr 72

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **Protocollo MS0074996 del 22/06/2011** (Allegato n. 8)

Note sulla conformità catastale: **L'unità, oggetto della presente, catastalmente è una porzione di unità immobiliare che forma un unico appartamento con l'unità contraddistinta con il subalterno 9 dello stesso mappale.**

2- Abitazione di tipo popolare [A4] (Allegato n. 4)

Foglio **107**, particella **128**, subalterno **9**, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie mq 97, rendita € Euro 232,41

Indirizzo: Via Alteta 72

Piano: Terra e primo

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **Protocollo MS0075003 del 22/06/2011** (Allegato n. 9)

Note sulla conformità catastale: **L'unità, oggetto della presente, catastalmente è una porzione di unità immobiliare che forma un unico appartamento con l'unità contraddistinta con il subalterno 4 dello stesso mappale.**

3- Area urbana (Allegato n. 3)

foglio **107**, particella **128**, subalterno **8**, categoria Area Urbana, consistenza mq 110

Indirizzo: Via Alteta SNC

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **Vedi elaborato planimetrico protocollo MS0074431 del 20/06/2011** (Allegato n. 7)

4- Autorimessa [A4] (Allegato n. 5)

Foglio **107**, particella **497**, subalterno **3**, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, superficie 36 mq, rendita € 94,51

Indirizzo: Via Alteta 72

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **Protocollo MS0076032 del 27/06/2011** (Allegato n. 10)

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: EQUITALIA CENTRO SPA, UBI FINANCE S.R.L., CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA, già Cassa di Risparmio di S. Miniato Spa

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 54.500,00 (Euro Cinquantaquattromilacinquecento/00).

Beni in Comune di Massa (MS)

Località **Alteta** - Via Alteta n. 72

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No (Sul certificato notarile in atti non risulta riportato il riferimento atto di donazione notaio Defendente Maneschi del 06/04/1968 repertorio 9751, trascritto il 11/04/1968 al n. 1553 di particolare, relativo al trasferimento della porzione di terreno al foglio 107 mappale 497)

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.—Beni immobili in Comune di Massa, località Alteta

Identificato al Catasto Fabbricati:

1- Abitazione di tipo popolare [A4] (Allegato n. 2)

Foglio **107**, particella **128**, subalterno **4**, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 77,47

Indirizzo: Via Alteta 72

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **Protocollo MS0074996 del 22/06/2011 (Allegato n. 8)**

Note sulla conformità catastale: **L'unità, oggetto della presente, catastalmente è una porzione di unità immobiliare che forma un unico appartamento con l'unità contraddistinta con il subalterno 9 dello stesso mappale.**

2- Abitazione di tipo popolare [A4] (Allegato n. 4)

Foglio **107**, particella **128**, subalterno **9**, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie mq 97, rendita € Euro 232,41

Indirizzo: Via Alteta 72

Piano: Terra e primo

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **Protocollo MS0075003 del 22/06/2011 (Allegato n. 9)**

Note sulla conformità catastale: **L'unità, oggetto della presente, catastalmente è una porzione di unità immobiliare che forma un unico appartamento con l'unità contraddistinta con il subalterno 4 dello stesso mappale.**

3- Area urbana (Allegato n. 3)

foglio **107**, particella **128**, subalterno **8**, categoria Area Urbana, consistenza mq 110

Indirizzo: Via Alteta SNC

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **Vedi elaborato planimetrico protocollo MS0074431 del 20/06/2011 (Allegato n. 7),**

4- Autorimessa [A4] (Allegato n. 5)

Foglio **107**, particella **497**, subalterno **3**, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, superficie 36 mq, rendita € 94,51

Indirizzo: Via Alteta 72

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **Protocollo MS0076032 del 27/06/2011** (Allegato n. 10)

Catasto Terreni

Al catasto terreni gli immobili sono così censiti

Foglio 107 mappale 128, ente urbano di mq 261 (Allegato n. 6.1)

Foglio 107 mappale 497, ente urbano di mq 459 (Allegato n. 6.2)

Note sulla conformità catastale:

Nota 1: A seguito di denuncia di variazione protocollo MS0074431 del 20/06/2011 le unità censite al foglio 107 mappale 128 subalterni nn. 3 e 6 vengono soppressi viene e vengono originati i subalterni 8, 9 e 10 dello stesso mappale.

Nota 2: In precedenza a seguito di denuncia di variazione protocollo n. 74258 del 20/06/2011, viene soppresso il subalterno 5 del mappale 128 e vengono create le corti comuni (BCNC) subalterni 6 e 7 dello stesso mappale.

Nota 3: In precedenza a seguito di denuncia di variazione protocollo n. 75053 del 10/08/2000 l'unità censita al mappale 128 subalterno 1 viene soppressa e vengono originati i subalterni 3, 4 e 5 dello stesso mappale

Nota 4: A seguito di tipo mappale protocollo 51500 del 02/06/2000 (n. 1424.1/2000) sono stati soppressi i mappali 393, 395 e 399 e gli stessi sono stati uniti con il mappale preesistente 128

Nota 5: L'unità contraddistinta dal foglio 107 mappale 497 subalterno n. 3 è stata originata da variazione protocollo MS0076032 del 27/06/2011 per demolizione parziale, frazionamento e fusione.

Nota 6: La corte urbana contraddistinta dal foglio 106 mappale 128 subalterno 8 è stata creata da denuncia di variazione protocollo MS0074427 del 20/06/2011 (Edif. Su aree di corte der. dal sub.6)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nella frazione di Alteta, località posta all'interno della Zona Industriale Apuana, caratterizzata da edifici isolati di piccole dimensioni a prevalente destinazione residenziale, con la presenza nell'intorno di numerose attività di tipo artigianale/industriale (foto 1 allegato n. 14.1).

La zona, commercialmente, è considerata poco appetibile in quanto, la località è situata ai margini dell'area industriale.

L'accesso alla proprietà, da Via Alteta, avviene mediante stradello privato che insiste sulle proprietà di terzi di cui ai mappali 127, 126 e 92.

Dalle mappe storiche, aerofotogrammetrie e foto aeree a disposizione del CTU, si riscontra la presenza del passo da tempo immemore, pertanto si suppone che il diritto di passo a favore dei fondi interclusi si sia consolidato per uso ultraventennale.

Caratteristiche zona: Periferica degradata

Area urbanistica: Residenziale/industriale a traffico locale con parcheggi all'interno delle proprietà.

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Massa città posta a circa 6 km.

Attrazioni paesaggistiche: Marina di Massa e Marina di Carrara, posta a circa 6 km.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina di Massa

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Massa 2 km, Stazione ferroviaria di Massa Centro 7 km, Stazione ferroviaria di Avenza 3 km

3. STATO DI POSSESSO: Libero

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 a favore di **BANCO DI SAN GIORGIO SPA** contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 274.000,00

Importo capitale € 137.000,00

Iscrizione del 04/08/2011 n. 1151 di particolare

Note: L'ipoteca grava sul bene immobile in Massa Via Alteta, P2, censita al catasto fabbricati al foglio 107 mappale 128 subalterni 4, 8 e 9 e mappale 497 sub. 3

- **Ipoteca giudiziale** a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA** contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 30.000,00;

Importo capitale: € 15.981,45

Iscrizione del 09/05/2013 n. 431 di particolare

Note: L'ipoteca grava sul bene immobile in Massa Via Alteta, P2, censita al catasto fabbricati al foglio 107 mappale 128 subalterni 4, 8 e 9 e mappale 497 sub. 3

- **Ipoteca legale** a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA** contro [REDACTED];

Importo ipoteca: € 293.560,94;

Importo capitale: € 146.780,47

Iscrizione del 28/07/2015 n. 841 di particolare

Note: L'ipoteca grava sul bene immobile in Massa Via Alteta, P2, censita al catasto fabbricati al foglio 107 mappale 128 subalterni 4, 8 e 9 e mappale 497 sub. 3

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **UBI FINANCE S.R.L.** contro [REDACTED] **trascrizione del 16/09/2019 n. 20 di particolare;**

Note: Il Pignoramento grava sul bene immobile in Massa Via Alteta, P2, censita al catasto fabbricati al foglio 107 mappale 128 subalterni 4, 8 e 9 e mappale 497 sub. 3

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Pignoramenti: €. 294,00.

Ipoteche volontarie/Mutui: €. 35,00.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

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

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: ██████████ ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

- 1) I beni immobili oggetto di perizia sono pervenuti all'Esecutato ██████████, donati da ██████████, a seguito di donazione Notaio Tommaso De Luca del 04/09/2012 repertorio n. 16627, trascritto il 06/09/2012 al n. 5599 di particolare (Allegato n. 15).

Nota: I beni sono stati donati all'Esecutato ██████████ dalla madre ██████████; gli eredi legittimari potrebbero esercitare azione di riduzione allo scopo di reintegrare la quota di legittima.

- 2) In precedenza ██████████ era pervenuta la proprietà dei beni a seguito di rogito Notaio Tommaso De Luca del 02/08/2011 repertorio n. 15243, trascritto il 04/08/2011 ai nn. 5012 e 5013 di particolare (Allegato n. 16) , con il quale: art. 1 ██████████ x l'usufrutto e ██████████ x la nuda proprietà vendono a ██████████ la porzione di abitazione censita al NCEU al fg 107 mappale 128 subalterno 4 e l'area urbana censita

al NCEU al fg 107 mappale 128 subalterno 8; art. 2 [REDACTED] vende a [REDACTED] la porzione di abitazione censita al NCEU al fg 107 mappale 128 subalterno 9 ed autorimessa censita al NCEU al fg 107 mappale 497 subalterno 3.

- 3) In precedenza [REDACTED] era pervenuta alla proprietà dei beni a seguito di rogito Notaio **Tommaso De Luca** del 10/05/2007 repertorio 8258, trascritto il 19/05/2007 al n. 3902 di particolare (Allegato n. 17), con il quale: art. 1 [REDACTED] vende a [REDACTED] quota di 1/2 della nuda proprietà con diritto di usufrutto a favore di [REDACTED] Gloria su a) porzione di fabbricato censita al NCEU al fg 107 mappale 128 subalterno 4 b)... (altro bene)..., 2) quota 1/2 di piena proprietà su a) porzione di fabbricato in massa censita al NCEU al fg 107 mappale 128 subalterno 3 b) n. 2 manufatti uso cantina di cui uno censito al NCEU al fg 107 mappale 497 .
- 4) In precedenza a seguito di rogito Notaio **Tommaso De Luca** del 13/07/2006 repertorio 6806, trascritto il 18/07/2006 ai nn. 6346, 6347 e 6348 di particolare (Allegato n. 18), Art. 1 – PRIMA VENDITA- [REDACTED], riservandosi l'usufrutto, vendono a [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà sui beni in Massa a) porzione di fabbricato censito al NCEU al fg 107 mappale 128 subalterno 4, b))... (altro bene)... Art. 2 – SECONDA VENDITA – [REDACTED] c) porzione di fabbricato in massa censita al NCEU al fg 107 mappale 128 subalterno 3 Art. 3 – TERZA VENDITA [REDACTED] [REDACTED] vende a [REDACTED] d) due manufatti ad uso cantina-deposito di cui uno censito al NCEU al fg 107 mappale 497.
- 5) In precedenza a seguito di rogito Notaio **Tommaso De Luca** del 02/08/2004 repertorio 1730, trascritto il 05/08/2004 al n. 5889 di particolare (Allegato n. 19), [REDACTED] [REDACTED] la porzione di fabbricato in massa censita al NCEU al fg 107 mappale 128 subalterno 3.
- 6) In precedenza a seguito di atto Notaio **Giò Batta Ricci** del 04/11/1987 repertorio n. 305.531, trascritto il 03/12/1987 al n. 6566 (Allegato n. 22), [REDACTED] vende a [REDACTED] e [REDACTED] il terreno censito alla sezione B fg 4 mappale 6783 di mq 95 (porzione censita al nuovo catasto al foglio 107 mappali 108/parte, 393/parte e 395/parte.
- 7) In precedenza a seguito di rogito Notaio **Giorgio Guidoni** del 06/09/1984 repertorio n. 6.053, trascritto il 17/09/1984 al n. 5710 di particolare (Allegato n. 20), [REDACTED] ha venduto ai coniugi [REDACTED], vecchia casa di abitazione ... di 4 vani ed accessori in due piani fuori terra, con presella di terreno, il tutto al foglio 107 mappale 128/1 (già mappale 6783/B) la presella di terreno foglio 107 mappale 399 di mq 40 (già 138/D, il rudere mappale 395 di mq 26 (Già 190/E). La casa dichiarata nel NCEU con scheda 527 del 9/3/1979. Con la comproprietà in ragione di ½ dell'aia posta a levante ed a mare, distinta in catasto al foglio 107 mappali 381, 392, 393 e 394 (già 138/E e 6783/A)
- 8) In precedenza a [REDACTED] l'immobile censito al foglio 107 mappale 497 era pervenuto a seguito di atto di donazione notaio **Defendente Maneschi** del 06/04/1968 repertorio 9751, trascritto il 11/04/1968 al n. 1553 di particolare.

7 PRATICHE EDILIZIE:

1- Numero pratica: **Condono edilizio prot. 10442 del 02/03/1995** (Allegato n. 27)

Richiesta da: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Fabbricato di cui al foglio 107 mappale 128 subalterno 4

Per lavori: Realizzazione manufatto in muratura

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: La concessione in sanatoria è stata istruita dagli Uffici Comunali, è pronta per essere evasa ma ad oggi non è stata ritirata.

Il Comune di Massa con lettera prot. 0035161 del 08/08/2011 ha avvertito la richiedente che in data 2/8/2011 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria oltre che entro 60 gg dalla notifica dell'atto dovranno essere versati i contributi previsti dall'art. 119 della LR 3/1/2005 n. 1, segnatamente, per il caso in esame:

Contributo per oneri di urbanizzazione € 3.163,00

Interessi € 1.227,00

Diritti di segreteria € 200,00

Quindi complessivamente € 4.590,00

Ad oggi, per ritirare la concessione in sanatoria, dovranno essere corrisposti, in aggiunta alla all'importo sopra calcolato, una somma di € 491,00 corrispondenti al 40% sugli interessi, quindi complessivamente € 5.081,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Abusi riscontrati: rispetto al fabbricato rappresentato sulla Istanza di sanatoria di cui sopra si sono riscontrati i seguenti abusi: apertura di una piccola finestra per dare luce al bagno ed un uso improprio di uno degli ambienti che dovrebbero essere adibiti a camera e che sono utilizzati a cucina.

Gli abusi, anche se di minima entità dovranno essere sanati o si dovranno ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato legittimo.

La regolarizzazione di detti abusi comporta un spesa di € 1.500,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

2- Numero pratica: **Concessione in sanatoria n. 2010-01-08/C2 del 29/01/2010** (Allegato n. 26)–

Tettoia di cui al foglio 107 mappale 497 subalterno 3

Per lavori: Tettoia in struttura precaria edificata abusivamente

Oggetto: nuova costruzione

Abusi riscontrati: dalla visione della foto allegata alla domanda di condono (Allegato n. 26), si evince che dopo aver ottenuto la sanatoria è stato realizzato, senza alcun titolo edilizio, una pavimentazione in calcestruzzo fuori della superficie della tettoia, così come evidenziato sul grafico allegato 11 e come visibile dalla foto scattata durante il sopralluogo (Foto 19 allegato n. 14.7).

L'abuso dovrà essere sanato o si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato antecedente la realizzazione dell'abuso.

La regolarizzazione di detti abuso o ripristino dello stato dei luoghi, comporta un spesa di € 1.000,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

3- Numero pratica- **Denuncia di Inizio Attività protocollo 56638 del 24/11/2005** (Allegato n. 28)

Fabbricato al foglio 107 mappale 128 subalterno 3 (ora subalterno 9)

Per lavori: Rifacimento copertura del fabbricato

Dichiarante: [REDACTED]

Nota: il progetto riguarda il rifacimento della copertura; durante il sopralluogo il CU ha potuto constatare che il fabbricato è stato interessato dall'inizio di un intervento di rifacimento delle finiture, intervento che è stato sospeso lasciando il fabbricato "al grezzo"; la copertura non è stata rifatta come previsto, pertanto la DIA inoltrata ha perso la sua efficacia.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato di cui al foglio 107 mappale 128 subalterno 9 – Il fabbricato sembrerebbe che sia stato edificato prima del 1/9/1967, come dichiarato dai venditori sugli atti di provenienza Notaio Tommaso De Luca del 4/9/2012 repertorio 16627 (Allegato n. 15), Notaio Tommaso De Luca del 2/8/2011 repertorio 15243 (Allegato n. 16), Notaio Tommaso De Luca del 10/05/2007 repertorio 8258 (Allegato n. 17), Notaio Tommaso De Luca del 13/07/2006 repertorio 6806 (Allegato n. 18), Notaio Tommaso De Luca del 2/8/2004 repertorio 1730 (Allegato n. 19),.

Dalla visione della cartografia e foto aeree è emerso quanto segue:

Mappa di impianto dell'anno 1918- il fabbricato mappale 128 non compare, figurano solo i mappali contigui 440 e 101 (Allegato n. 23.1).

Foto aerea anno 1937 - in corrispondenza del fabbricato compaiono delle sagome sfuocate che potrebbero indicare il fabbricato, ma non si può provare l'esistenza dello stesso per la scarsa definizione della foto (Allegato n. 23.2).

Aerofotogrammetria anno 1965 – Sulla restituzione aerofotogrammetrica non compare una parte consistente di fabbricato (Vedi porzione contrassegnata in rosso sulla aerofotogrammetria allegato n. 23.3).

Foto aerea anno 1978 – Il fabbricato oggetto di stima sembrerebbe riportato per intero, anche se la foto non è sufficientemente definita per individuarlo in maniera chiara (Allegato n. 23.2).

Planimetria catastale protocollo 527 del 9/3/1979 (Allegato n. 23.4) - Sulla planimetria è rappresentato il fabbricato, formato da vano ad uso cucina con altro ambiente adibito ripostiglio al piano terra (dal perimetro regolare del fabbricato manca l'angolo EST), da camera, disimpegno e wc al piano primo (dal perimetro regolare del piano manca una porzione a forma di L ubicata verso EST e materializzata, sembrerebbe, da un balcone/terrazzo).

Planimetria catastale del 10/08/2000 (Allegato n. 23.5) – Sulla planimetria è rappresentato il fabbricato con perimetro regolare al piano terra e primo, di forma pressoché quadrata per i due piani.

CONCLUSIONI SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione disponibile e reperita dal CTU si deduce che: la consistenza del fabbricato da conteggiare ai fini del calcolo del valore di stima è quella rappresentata dalla planimetria catastale protocollo 527 del 9/3/1979, che poi corrisponde alla consistenza del fabbricato rilevata dallo scrivente in loco.

La restituzione del rilievo è riportato sul grafico allegato n. 14; una parte del tetto è risultata mancante, pertanto la porzione del piano primo a forma di "L" rappresentata con la retinatura grigia è scoperta, mentre è pure scoperto lo spazio rettangolare del piano terra anch'esso contrassegnato dalla retinatura grigia; le parti scoperte sono escluse dal conteggio delle superfici commerciali che determineranno il valore di stima dell'immobile.

Il CTU, sulla base della documentazione reperita, solleva dubbi circa la legittimità edilizia, nonché l'epoca di realizzazione delle diverse porzioni e, nel dettaglio si evidenzia quanto segue:

- Non sono certe quali erano le porzioni di fabbricato esistenti alla data del 17/8/1942 (Il tecnico incaricato sulla relazione asseverata facente parte integrante della DIA n. 56638 del 24/11/2005, dichiara il fabbricato esistente prima dell'anno 1941).
- Non sono certe quali erano le porzioni di fabbricato esistenti alla data del 01/09/1967

I dubbi sopra esposti determinano una svalutazione in percentuale del valore dell'immobile che il CTU ha valutato nella misura del 10%, da aggiungersi alla svalutazione minima del 15% che di prassi si applica al valore di stima per assenza di garanzie per vizi occulti, come da disposizioni del GE.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 24)
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	AFU - Area di frangia urbana
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 24.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	Non specificato

Descrizione del bene**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Porzioni di unità residenziale formate da:

Mappale 128 subalterno 4 - corpo in muratura realizzato nell'anno 1993 (come dichiarato sulla domanda di condono), catastalmente classificato quale porzione di unità immobiliare che forma un'unica unità immobiliare con l'unità contraddistinta con il subalterno 9 dello stesso mappale, formato da due vani ed un bagno; all'interno del manufatto, in uno dei vani è stata rinvenuta una cucina , pertanto il bene si configura quale piccolo monolocale (Allegato n. 11).

Il manufatto presenta struttura in muratura di mattoni, tetto a capanna con manto di copertura in tegole di cotto, pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio/pvc, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idraulico sottotraccia, impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia autonoma a gas. Stato di manutenzione mediocre, finiture di tipo economico (Vedi documentazione fotografica allegato n. 14 foto 2, 3, 4 e 5).

Mappale 128 subalterno 9 - Porzione di fabbricato residenziale, catastalmente classificato quale porzione di unità immobiliare che forma un'unica unità immobiliare con l'unità contraddistinta con il subalterno 4 dello stesso mappale, formato due vani al piano terra, da due vani e disimpegno al piano primo .(Allegato n. 11). Il manufatto non è abitabile e si presenta in un pessimo stato di manutenzione , nello stato "al grezzo", mancano finiture infissi ed impianti; qualche anno or sono l'edificio è stato interessato da dei lavori di ristrutturazione, in assenza di titoli abilitativa, che sono stati interrotti e mai ripresi.

Il corpo presenta struttura in muratura di pietrame e bozze in cemento, tetto ad unica falda coperto con tegole di cotto, pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco, pavimentazione al piano terra in piastrelle di

ceramica, assente al piano superiore, sono assenti gli infissi interni e gli impianti (Vedi documentazione fotografica allegato n. 14 foto da n. 6 a n. 14).

Si porta a conoscenza che la Sig.ra [REDACTED], proprietaria dell'appartamento contiguo, mappale 128 subalterno 2, ha segnalato al CTU la presenza di macchie umide sul soffitto dei vani posti in corrispondenza del confine, asserendo che dette macchie sono provocate da delle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura del fabbricato mappale 128 sub 9 oggetto di perizia.

Le lamentate infiltrazioni sono rappresentate dalle foto nn. 14, 15 e 16 dell'allegato n. 14 scattate dal CTU durante il sopralluogo riferite al soffitto degli ambienti del piano primo all'interno dell'appartamento della Sig.ra [REDACTED]

Corte urbana mappale 128 subalterno 8, di mq 110 - Corte di forma irregolare in uso esclusivo all'unità immobiliare mappale 128 sub 4 e 9 oggetto di perizia.

La corte è coperta da soletta in calcestruzzo e parzialmente pavimentata da piastrelle di ceramica.

Tettoia e corte mappale 497 sub 3 - Tettoia a forma di "L", in materiale precario, costituita da montanti e struttura orizzontale in ferro, con manto di copertura in onduline (tipo eternit), con annessa corte sistemata a prato (Allegato n. 14.b).

La superficie della tettoia, nonché la parte frontale, è pavimentata da soletta in calcestruzzo (ABUSIVA).

Lo stato del manufatto è pessimo; il tutto documentato dalle foto nn. 19, 20 e 21 dell'allegato n. 14.

Una piccola porzione dell'area pertinenziale è occupata dallo stradello privato che da accesso dalla Strada pubblica di Via Alteta alle proprietà intercluse, così come meglio evidenziato dalla linea tratteggiata riportata sull'estratto di mappa (Allegato n. 1).

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota di **1/1** di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/Tipologia di impianto	Anno 1994-- Tipologia: sotto-traccia, tensione: 220V; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008.
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/Tipologia di impianto	Anno 1994 - Caldaia murale a gas metano con termosifoni in alluminio; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008.
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione

	di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).
--	--

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di appartamento	sup reale lorda	27,90	1,00	27,90
Porzione di appartamento (allo stato grezzo)	sup reale lorda	64,00	0,50	32,00
Corte peritinenziale mapp. 128 sub 8	sup reale netta	110,00	1,00	110,00
Tettoia precaria mapp 497 sub 3	sup reale netta	33,00	0,25	8,25
Superficie terreno scoperto mapp 497 sub 3	sup reale netta	179,00	1,00	179,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Uffici del registro di Massa; Ufficio tecnico di Comune di Massa; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Massa.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di appartamento	27,90	€ 1.100,00	€ 30.690,00
Porzione di appartamento (allo stato grezzo)	32,00	€ 1.100,00	€ 35.200,00
Corte peritinenziale mapp. 128 sub 8	110,00	€ 30,00	€ 3.300,00
Tettoia precaria mapp 497 sub 3	8,25	€ 1.100,00	€ 9.075,00
Superficie terreno scoperto mapp 497 sub 3	179,00	€ 25,00	€ 4.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.740,00
Valore corpo			€ 82.740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.740,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	357,15	€ 82.740,00	€ 82.740,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) NB. La percentuale di svalutazione comprende le rilevate incertezze relative alla legittimità edilizie sul fabbricato mapp 128 sub 9, nonché la presenza della copertura in cemento amianto sulla tettoia mapp. 497 sub 3. Resta inteso che nella percentuale di riduzione pari 25%, si è tenuto debitamente conto che i beni, oggetto di pignoramento, sono stati donati [REDACTED] dalla madre [REDACTED] e che gli eredi legittimari potrebbero esercitare azione di riduzione allo scopo di reintegrare la quota di legittima	€ -20.685,00
Versamento oneri concessori per il ritiro della concessione in sanatoria inevasa	€ -5.081,00
Spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi edilizi-mapp 128 sub 4	€ -1.500,00
Spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi edilizi-mapp 497 sub 3	€ -1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.474,00
---	-------------

Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 54.500,00 (Euro Cinquantaquattromilacinquecento/00).

Allegati

- 1- Estratto di mappa
- 2- Visura catastale
- 3- Visura catastale
- 4- Visura catastale
- 5- Visura catastale
- 6- Visura catastale
- 7- Elaborato planimetrico
- 8- Planimetria catastale
- 9- Planimetria catastale
- 10- Planimetria catastale
- 11- Rilievo dell'immobile
- 12- Rilievo dell'immobile
- 14- Documentazione fotografica
- 15- Atto provenienza
- 16- Atto storico
- 17- Atto storico
- 18- Atto storico
- 19- Atto storico
- 20- Atto storico
- 21- Atto storico
- 22- Atto storico
- 23- Atto storico
- 24- Dimostrazione epoca di costruzione fabbricati
- 25- Estratto Regolamento Urbanistico
- 26- Estratto PAI
- 27- Titolo edilizio
- 28- Titolo edilizio
- 29- Titolo edilizio

Data generazione: 22/05/2020

L'Esperto alla stima

Geometra Massimo Cristiano Radicchi