

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **36/2020**

data udienza: **28/04/2021**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Cathy Vigneron**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 2**

**AGGIORNAMENTO DEL 12/04/2021**

**Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi**  
**Codice fiscale:** LDVMLE85D09F023A  
**Studio in:** Via E. Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** +39 3357669939  
**Email:** aldogeom@gmail.com  
**Pec:** emilio.aldovardi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via Gorizia N. 51 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100**

**Lotto: 002 - LOTTO 2**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

foglio **137**, particella **359**, subalterno **13**, scheda catastale **MS0009577**, indirizzo Via Gorizia n. 51, piano S1-T-1, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 Vani, superficie 115 Mq, rendita € 1.135,17

foglio **137**, particella **359**, subalterno **15**, scheda catastale **MS0009577**, indirizzo Via Gorizia n. 51, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 Mq, superficie 12 Mq, rendita € 42,76

foglio **137**, particella **359**, subalterno **16**, scheda catastale **MS0009577**, indirizzo Via Gorizia n. 51, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 Mq, superficie 12 Mq, rendita € 42,76

### 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:** [REDACTED]

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 211.000,00

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Marina di Massa**  
Via Gorizia N. 51

## LOTTO 2

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

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

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

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, Via Gorizia N. 51

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED] foglio **137**, particella **359**, subalterno **13**, scheda catastale **MS0009577**, indirizzo Via Gorizia n. 51, piano S1-T-1, Comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 Vani, superficie 115 Mq, rendita € 1.135,17;

Intestazione: [REDACTED] foglio **137**, particella **359**, subalterno **15** scheda catastale **MS0009577**, indirizzo Via Gorizia n. 51, piano T, Comune Massa, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 Mq, Superficie 12 Mq, rendita € 42,76;

Intestazione: - [REDACTED] foglio **137**, particella **359**, subalterno **16** scheda catastale **MS0009577**, indirizzo Via Gorizia n. 51, piano T, Comune Massa, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 Mq, Superficie 12 Mq, rendita € 42,76;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Confini: L'unità immobiliare confina con :

Lato SUD con BCNC (Corte) identificato dal Sub. 17 della stessa particella dell'unità;

Lato EST con unità immobiliare della stessa particella identificato dal Sub. 12;

Lato OVEST con unità immobiliare della stessa particella identificato dal Sub. 14;

Lato NORD con terreno libero identificato dalla particella 7;

#### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

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

No

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

L'immobile oggetto della presente stima immobiliare è posto in una zona semicentrale della Città di Massa, caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici residenziali, commerciali di vicinato, campeggi e strutture ricettive. Da qui sono facilmente raggiungibili le più importanti strade della città (Via delle Pinete, Viale Mattei) nonché la stazione ferroviaria cittadina e la fermata di autobus di linea. Il centro cittadino dista a circa 5 km, mentre la più vicina località balneare (Marina di Massa) circa 1km; Sono presenti nella zona e nelle immediate vicinanze numerose attività commerciali al dettaglio, attività di servizio alla persona ed attività sanitarie quali ambulatori medici e ospedali, mentre a circa 1km sono presenti stabilimenti balneari stagionali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NOA - Nuovo Ospedale Apuano.

**Servizi offerti dalla zona:** Ipermercato (Buono), Stabilimenti Balneari (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Massa - Carrara - La Spezia - Forte dei Marmi - Pietrarsa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale delle Alpi Apuane - Cave di Marmo - Costa della Versilia.

**Attrazioni storiche:** Centri cittadini - Castello Malaspina.

**Principali collegamenti pubblici:** Raccordo Autostradale 1Km, Stazione Autobus 500m, Stazione Ferroviaria 5Km

**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** attiva a favore di F [REDACTED]  
 [REDACTED] Importo ipoteca: € 425000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di NOT. T. DE LUCA in data 26/02/2007 ai nn. 7889/3642; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA in data 28/02/2007 ai nn. 2439/510

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 10/03/2020 ai nn. 630 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA in data 24/04/2020 ai nn. 2761/2127;

**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:** € 250/00 Annuì Circa (Desunto da contratti di affitto di altre unità)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**1- Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] 5 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. V . MORICHELLI, in data 05/06/1989, ai nn. 9139; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA, in data , ai nn. 5081/3691.

**2- Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. F. CHITTONI, in data 18/10/1995, ai nn. 16622; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA, in data 07/11/1995, ai nn. 8661/6216.

Note: Con il presente atto di compravendita [REDACTED] acquistava l'unità immobiliare allora censita al Foglio 137 Part.IIa 359 Sub. 1;

**3 -Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di Mutamento du denominazione o ragione sociale - a rogito di NOT. C.F. CHITTONI, in data 03/12/1999, ai nn. 20252; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA, in data 04/03/2000, ai nn. 2002/1312.

Note: Con il presente atto la [REDACTED] mutava la denominazione di ragione sociale in [REDACTED]. La società [REDACTED] era titolare dell'unità immobiliare censita al Foglio 137 Part.IIa 359 Sub. 1;

**4 -Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. C.F. CHITTONI, in data 26/09/2000, ai nn. 20655; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA , in data 04/07/2000, ai nn. 6279/4220.

Note: Con il presente atto la [REDACTED] acquista l'unità immobiliare censita al Foglio 137 Part.IIa 359 Sub. 2;

**5 Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. T. DE LUCA, in data 15/03/2006, ai nn. 5666/2136; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data , ai nn. 3904/2570.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la Società [REDACTED] acquista i beni oggi oggetto di pignoramento;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2001-02-08/C2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 8425

Rilascio in data 15/02/2001 al n. di prot. 2001-02-08/C2

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2001-02-09/C2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 7922

Rilascio in data 15/02/2001 al n. di prot. 2001-02-09/C2

Numero pratica: D.I.A. N. 56556

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO AD USO ABITATIVO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/11/2005 al n. di prot. 0052638

NOTE: Si precisa che in data 05/06/2007 è stata presentata DIA n. 58922 inerente una variante in corso d'opera alla DIA N. 56556 DEL 10/11/2005;

Numero pratica: SCIA N. 65169

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/09/2011 al n. di prot. 0038312

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra quanto rilevato in loco e quanto graficamente indicato nei titoli edilizi sono emerse le seguenti difformità :

- 1- Modifiche prospettive mediane lievi spostamenti di finestre e porte finestre;
- 2- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3- Realizzazione di vani abitabili nel locale sottotetto;
- 4- Realizzazione di vano interrato mediante la realizzazione di una scala per rendere accessibile un locale tecnico inaccessibile;
- 5- Incremento dell'altezza massima dell'edificio di circa 0,45 Ml;
- 6- Realizzazione muri di recinzione che dividono le aree comuni;

Regolarizzabili mediante: ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ART. 209 - DEMOLIZIONE OPERE

Descrizione delle opere da sanare: A seguito di opportune verifiche presso l'ufficio tecnico comunale relativamente alle difformità riscontrate sono suscettibili di sanatoria e regolarizzabili sotto il profilo

urbanistico edilizio le opere realizzate di cui ai punti 1 e 2 (vedi elenco irregolarità) mediante presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della LRT 65/20174; Le opere di cui ai punti 3,4,5 e 6 dovranno essere rimosse e ripristinate alla legalità in quanto non suscettibili di sanatoria;

Si precisa inoltre che per le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi di cui ai punti 3,4 e 5 potrebbe essere applicata una sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art. 206 della LRT 65/2014 in alternativa alla demolizione, precisando che in questo caso l'applicazione di tale sanzione non legittima di fatto l'abuso sotto il profilo della regolarità urbanistico/edilizia ma rende bensì commerciabile il bene; Si precisa infine che l'applicazione della sanzione pecuniaria è fatto salvo il diritto di terzi in materia di distanze dai confini e dai fabbricati;

Ripristino vani interrati: € 10.000,00

Rifacimento copertura per abbassamento della quota di imposta: € 30.000,00

Rimozione dei muretti esterni;: € 4.000,00

Ripristino vani sottotetto: € 3.000,00

**Oneri Totali: € 47.000,00**

Si precisa che ad oggi non è possibile quantificare gli onorari e le sanzioni previste per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria Art. 209 Lrt 65/2014; Tale costo è comunque da computarsi nella riduzione del prezzo applicata pari al 15%;

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	AFU Aree di frangia urbana - Art. 31 NTA -
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 31. Interventi nelle aree di frangia urbana - Regime normativo di riqualificazione urbanistica</p> <p>1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati sulle tavole di progetto sub "Aree di frangia urbana" (AFU) e "Aree di frangia urbana intercluse" (AFUi), di recente realizzazione in aree agricole periurbane, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, da assenza dei servizi essenziali, da frequenti episodi di incompiutezza e degrado con particolare riferimento alla insufficienza della rete di urbanizzazione primaria. Le AFUi si differenziano dalle AFU in quanto intercluse nel territorio non urbanizzato. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di riqualificazione urbanistica.</p> <p>2. Finalità del regime normativo di riqualificazione urbanistica. Attraverso il regime normativo della riqualificazione urbanistica il RU intende promuovere interventi di riqualificazione insediativa capaci di produrre significative ricadute di interesse pubblico in termini di qualità funzionale ed ambientale del tessuto insediato nonché l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente a standard più adeguati di qualità.</p> <p>3. Categorie d'intervento ammesse. Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:</p> <p>Ma.o. Art. 19 nessuna  Ma.str. Art. 19 nessuna  Re/Co Art. 20 nessuna  C.uso Art. 21 - Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata:  da residenziale a usi turistico-ricettivi,</p>

direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari limitatamente alle AFU, industriale/artigianale compatibile con la residenza;  
 da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo;  
 da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza;  
 da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico/ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza, residenziale;  
 da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza;  
 - In tutti i casi il C.uso in residenziale non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici o parcheggi anche privati a distanza minore di 3,5 metri, salvo si tratti di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali; in quest'ultimo caso non è ammesso il Fraz.  
 - In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature.  
 Fraz. Art. 22 nessuna  
 Rist.cons.a Art. 23 nessuna  
 Rist.cons.b Art. 23 nessuna  
 Rist.ric.a Art. 23 nessuna  
 Rist.ric.b Art. 23 L'intervento non è ammesso nelle AFUi. Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione  
 40  
 - Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi. In particolare dovranno essere rispettati i caratteri tipologici-architettonici del contesto insediativo, garantito il mantenimento, il recupero ed il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.  
 A tal fine in sede di progetto dovrà essere prodotto

uno specifico elaborato denominato "Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" che dimostri il rispetto dei requisiti di buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva, corretto inserimento paesaggistico.

Rip. Art. 23 nessuna

Add.a Art. 24 L'intervento non è ammesso nelle AFUi.

Add.b Art. 24 L'intervento non è ammesso nelle AFUi.

- Le disposizioni comuni sui parametri urbanistici sono da applicare all'intero edificio comprensivo dell'ampliamento effettuato, ad eccezione delle distanze minime da strade pubbliche, confini e pareti finestrate fronteggianti, che sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate.

Sost. Art. 24 L'intervento non è ammesso nelle AFUi.

- L'intervento è ammesso con incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della Sul esistente.

- La ricostruzione può avere un'altezza massima di tre piani solo se gli edifici confinanti risultano essere già di tre piani almeno su due lati.

- Nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati ad un solo piano è ammesso l'incremento di SUL nei limiti di cui alla Spr. a condizione che non si aumenti la SC rispetto al fabbricato originario.

- Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi. In particolare dovranno essere rispettati i caratteri tipologici-architettonici del contesto insediativo, garantito il mantenimento, il recupero ed il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

A tal fine in sede di progetto dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" che dimostri il rispetto dei requisiti di buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva, corretto inserimento paesaggistico.

Spr. Art. 24 L'intervento non è ammesso nelle AFUi.

- L'intervento è ammesso al fine di sopraelevare di un piano gli edifici residenziali di un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto delle

seguenti ulteriori prescrizioni:  
 la Spr. può essere realizzata con una SUL inferiore o uguale al 100% della SUL esistente;  
 la SUL massima realizzabile, comprensiva della SUL dell'edificio originario, non può essere superiore a 180 mq.  
 Acc. Art. 24 L'intervento non è ammesso nelle AFUi.

- Allo scopo di ridurre il disordine insediativo, presente in diffuse porzioni dei tessuti considerati, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale, di annessi e/o manufatti presenti nel medesimo lotto su cui insiste l'edificio principale, fino ad un massimo di 55 mq di SUL, previa demolizione dei manufatti da accorpare e divieto di successiva ricostruzione di nuovi annessi o manufatti sul lotto interessato.
- Il sedime dei manufatti accorpati deve essere rinaturalizzato e ripristinato a produzione agricola, verde orticolo o a giardino.
- Per gli edifici ad un solo piano l'accorpamento può avvenire, in tutto o in parte, anche per sopraelevazione.
- Nel caso in cui gli annessi che si potrebbero accorpare all'edificio principale risultino manufatti rurali di valore storico/testimoniale, l'intervento di accorpamento come sopra descritto non è ammesso in quanto tali manufatti non possono essere demoliti e accorpati ma devono essere recuperati e salvaguardati nelle loro caratteristiche originarie. A tal fine, qualora il proprietario o avente titolo proceda al recupero dei manufatti rurali in parola mediante restauro e risanamento conservativo e ne attesti l'avvenuta attuazione, è prevista una premialità consistente nella possibilità di ampliamento una tantum dell'edificio principale per una SUL pari al 100% della SUL dei manufatti rurali recuperati, da contenersi comunque nel limite massimo di 55 mq. L'ampliamento concesso è realizzabile, in tutto o in parte, anche mediante Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione 41 sopraelevazione.

Int.pert Art. 24 L'intervento non è ammesso nelle AFUi.  
 Dem. Art. 24 nessuna  
 4. Cumulabilità degli interventi. E' consentita la cumulabilità degli interventi di Spr. con la Add.a o con l'Add.b,  
 fermo restando che la SUL complessiva ottenuta

	<p>dalla sommatoria della SUL originaria con la SUL derivante dagli interventi cumulati non superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative.</p> <p>5. Disposizioni comuni integrative/sostitutive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 40% della superficie del lotto;</li> <li>- la SC non può essere maggiore del 25% della superficie del lotto interessato;</li> <li>- l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m.</li> </ul> <p>6. Le aree di frangia urbana interne al perimetro della Zona industriale Apuana possono essere asservite ai limitrofi lotti industriali, estendendo, alle stesse, le disposizioni di cui al titolo secondo, capo 3, delle presenti norme tecniche. In questi casi le eventuali nuove volumetrie realizzate sono vincolate alla destinazione industriale/artigianale e non possono essere oggetto di C.uso per funzioni diverse.</p>
<p>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</p>	<p>NO</p>
<p>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</p>	<p>NO</p>
<p>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</p>	<p>NO</p>

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villa tri-familiare ad uso civile abitazione, posta su tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra, accessibile dalla pubblica strada mediante passo carrabile; Il fabbricato nel suo insieme presenta delle ottime caratteristiche di finitura e alla data del sopralluogo era in ottimo stato di conservazione e manutenzione; L'unità immobiliare è dotata di accesso di accesso pedonale da area comune; Internamente al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così suddivisa : Ingresso/Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera al piano terra; Due locali ad uso cantina e bagno a piano interrato; Due camere, bagno e ampia terrazza a piano primo sottotetto; Il collegamento tra i vari piano dell'immobile avviene mediante vano scala di collegamento interna; Da segnalare che l'immobile è dotato di area comune (Sub. 17) adibito a spazio di manovra e parcheggio di autoveicoli e di N. 2 posti auto scoperti esclusivi (Sub. 15 e 16);

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 51; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 Ml

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile era in ottimo stato di conservazione e manutenzione data anche il recente ed ottimo intervento di ristrutturazione;

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.**  
condizioni: **ottime**

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.**  
condizioni: **ottime**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **ottime**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno** protezione:

Infissi interni	<b>inesistente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Pietra</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>ottime</b> tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Gres Porcellanato</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tubazione sottotraccia e caloriferi in alluminio
Stato impianto	Ottimo
Potenza nominale	Nd
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue :

\*A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell’unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore - 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

\* B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti

\*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità - 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell’UI poi 2% Area scoperta. Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, viste le numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime dei titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO TERRA	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
SOTTOTETTO NON RESIDENZIALE	sup reale lorda	40,00	0,50	20,00
BALCONI	sup reale lorda	14,00	0,25	3,50
CORTE ESCLUSIVA	superf. esterna lorda	66,00	0,10	9,60
		<b>185,00</b>		<b>98,10</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2020 - I° Semestre

Zona: Suburbana/MARINA DI MASSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2550

Valore di mercato max (€/mq): 3800

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca dal più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerosissime notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

**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 Massa; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofe; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 2.150/00 a €/Mq 3.000/00 .

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 294.810,00.

Destinazione		Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	PIANO	65,00	€ 3.100,00	€ 201.500,00
TERRA				
SOTTOTETTO	NON	20,00	€ 3.100,00	€ 62.000,00
RESIDENZIALE				
BALCONI		3,50	€ 3.100,00	€ 10.850,00
CORTE ESCLUSIVA		9,60	€ 3.100,00	€ 29.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 294.810,00
Valore corpo				€ 294.810,00
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 304.110,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 304.110,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	98,10	€ 304.110,00	€ 304.110,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) : **€ 45.616,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 47.000,00**

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 211.000,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10.

**Massa 12/04/2021**

L'Esperto alla stima  
**Geom. Emilio Aldovardi**

**Doc. Allegata :**

- Documentazione Catastale
- Formalità Ipotecarie
- Ultima Provenienza
- Titoli Edilizi Abilitativi
- Elaborato Grafico
- Doc. Fotografica