
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 54/2020

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Davide Tovani
Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N
Email: dtovaniarch@gmail.com
Pec: davide.tovani@archiworldpec.it



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Massa**
Viale Roma n. 48

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	11



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Massa**
Viale Roma n. 48

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

- Il creditore procedente non ha depositato:

1. il certificato di stato civile degli esecutati.
2. il certificato di matrimonio con annotazioni.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Massa, Viale Roma n. 48

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio **95**, particella **222**, subalterno **2**, indirizzo VIALE ROMA n. 24, piano S1-T, comune Massa, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 Vani, superficie 99 mq, rendita € Euro 525,49

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/06/2006 Repertorio n.: 6518 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5223.1/2006)

Confini: il bene immobile a nord-est; sud-est e nord-ovest confina con l'esterno (corte privata condominiale catastalmente identificata da Foglio 95 Particella 222, qualità ENTE URBANO), il lato sud-ovest (unico lato di confine interno al fabbricato di appartenenza) con il vano scala condominiale.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-05-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-05-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con aggiornamento della planimetria.

Presentazione di pratica DOCFA presso i competenti uffici locali (Agenzia Entrate sezione Territorio)



Descrizione delle opere da sanare: è stato ricavato un vano indipendente (attualmente utilizzato ad uso ripostiglio/sgombro) dividendo la cucina esistente attraverso la realizzazione di una parete in muratura.

Pagamento degli oneri istruttori all' Agenzia del Territorio: € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Note: Si riporta, a titolo informativo, che agli oneri istruttori si dovranno aggiungere i costi relativi alla prestazione professionale da concordare con il tecnico incaricato di redigere la pratica DOCFA. Indicativamente i costi possono variare da 200,00 a 400,00 €.

Note sulla conformità catastale: lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde alla documentazione catastale depositato presso i competenti uffici dell'Agenzia del Entrate -uffici provinciali del territorio-. Il bene NON è conforme.

Note generali: l'immobile catastalmente identificato da fg. 95 part. 222 sub. 2 è un'abitazione su unico livello al piano rialzato di un complesso condominiale. E'compresa anche una pertinenza accessoria ad uso esclusivo (cantina) collocata al livello seminterrato. La pertinenza è priva di una propria identificazione catastale autonoma e forma un "unicum" inscindibile con l'abitazione, e come tale viene valutato.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001 è collocato nel comune di Massa, lungo Viale Roma (una delle principali arterie di collegamento locale, che unisce il centro città con la parte costiera della Marina) in una zona che sostanzialmente appartiene all'area del centro cittadino, Piazza Garibaldi dista infatti poche centinaia di metri.

L'area si caratterizza prevalentemente per uso residenziale, con tipologie variabili dalla casa unifamiliare/bifamiliare al condominio multi piano.

Nelle vicinanze sono presenti servizi di vario genere, da quelli essenziali (supermercati, alimentari...) a commerciali per svago e tempo libero (negozi di abbigliamento e servizi vari, bar pasticcerie...).

Il centro storico cittadino è distante pochi minuti a piedi, così come la stazione ferroviaria di Massa Centro.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Carrara, Pietrasanta

Attrazioni paesaggistiche: costa marittima Apuo-Versiliese, Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Liguria

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Austrada A12 Genova- Rosignano 2 Km circa, Ferrovia Fs Massa Centro 1 km circa, SS Aurelia 500 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.



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 OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 170.000; Importo capitale: € 340.000; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2006 ai nn. 6519/2580; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/06/2006 ai nn. 7955/1508

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 23/07/2020 ai nn. 4994/3808;

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: 429,720 € (anno 2019-2020)



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 871,070 €.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO –

La costruzione del fabbricato è antecedente all'introduzione degli obblighi decretati con:

1. DPR n. 348/78 -Regolamento di attuazione dell'art. 27 della L. 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici-
2. DM 236/89 -Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'"accessibilità", l'"adattabilità" e la "visibilità" degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche-

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: No

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Secondo le indicazioni ricevute dal responsabile dell'amministrazione condominiale del bene, ad oggi, le spese insolute sono riferite per l'anno 2019-20 al consuntivo di PREVENTIVO.

Il consuntivo EFFETTIVO, ancora da approvare, per l'anno 2019-2020 sarà di 429,720 € anziché di 337,730 €.

Per l'anno 2020/21 (al 31.10.21) il consuntivo PREVENTIVO, ancora da approvare è di 412.770 €.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/02/2006.** In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS., in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2006 al 14/06/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: NON è possibile dare atto della conformità edilizia del bene.

Lo scrivente CTU non ha potuto prendere visione della documentazione richiesta presso il competente Ufficio Tecnico Comunale in quanto non è stato possibile reperirla negli Archivi dell'Ente.

Si riporta in allegato la comunicazione del 03.05.2021 da parte del settore edilizia privata del Comune di



Massa. (Allegato 2)

A titolo indicativo, si evidenzia che la costruzione dell'edificio è iniziata anteriormente il 2 settembre 1967.

Note generali sulla conformità: Il sottoscritto sulla base della documentazione disponibile ha eseguito verifiche e ricerche nei registri cartacei relativi alle Concessioni Edilizie rilasciate dal competente Ente Comunale.

Tuttavia NON è stato possibile verificare la corrispondenza delle concessioni individuate in quanto, benché risultino trascritte nei registri e sono state rilasciate, il competente Ente non le ha reperite negli archivi. (Allegato 2 comunicazione settore edilizia privata del Comune di Massa)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	Sistema Territoriale di Pianura. Tessuti: CD_AD Sottosistema funzionale della città diffusa Alta Densità'
Norme tecniche di attuazione:	Fasce di rispetto dei viali di valore paesaggistico (Art. 58). Sottosistema funzionale della città diffusa Alta Densità (art. 29)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	25% massimo
Rapporto di copertura:	30% massimo
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: allo stato attuale il bene è conforme e rispetta gli strumenti di Piano approvati (Regolamento Urbanistico).



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

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 001 è un complesso condominiale IACP di quattro piani fuori terra, senza ascensore, collocato lungo viale Roma in prossimità del centro cittadino di Massa L'edificio è stato realizzato nel dopoguerra (anni "50") ed è legato all'edilizia sovvenzionata IACP (Istituto Autonomo Casa Popolari), si presenta come un complesso con un corpo di fabbrica unico a forma di L caratterizzato da unico corpo scala, libero su tutti i lati.

Esternamente è presente un ingresso carrabile e pedonale comune (lato Sud-Ovest lungo viale Roma), che immette in un cortile condominiale in parte adibito ad uso parcheggio.

Al piano seminterrato sono presenti dei locali cantina, pertinenza esclusiva ai singoli appartamenti del fabbricato, con accesso diretto dal vano scala condominiale.

La copertura dell'edificio è a padiglione con manto di tegole in laterizio.

Le facciate presentano una finitura tradizionale ad intonaco verniciato di colore chiaro, sono presenti balconi ad aggetto a partire dal piano primo.

Discreto è lo stato di conservazione dei parametri murari esterni comuni.

L'appartamento periziato è al piano rialzato del complesso condominiale, è costituito da: ingresso con corridoio di disimpegno, ampia zona ripostiglio, cucina, soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una camera singola e un bagno WC.

Perimetralmente confina per tre lati (Nord-Est, Sud-Est, Nord-Ovest) con l'esterno, l'unico lato interno (Sud-Ovest) con il vano scala condominiale.

L'immobile sviluppa una superficie netta totale di circa 65 m², la distribuzione interna degli ambienti è organizzata lungo il corridoio di disimpegno sul quale affacciano in successione:

un ampio vano ad uso ripostiglio di circa 4.5 mq netti con apertura finestrata a doppio battente; cucina di circa 7.5 mq netti con apertura finestrata a doppio battente, le pareti sono trattate con un rivestimento ceramico fino ad un'altezza di 150 cm circa, nella cucina è collocata la caldaia per riscaldamento e produzione ACS; soggiorno di circa 15.6 mq netti con apertura finestrata a doppio battente; camera da letto matrimoniale di circa 15.5 mq netti con apertura finestrata a doppio battente; bagno WC di circa 3 mq netti dotato di doccia, servizi igienici e apertura finestrata a battente singolo, le pareti sono rivestite con piastrellatura ceramica fino ad un'altezza da terra di circa 170 cm. Al termine del corridoio, frontalmente alla porta d'ingresso è una camera da letto singola di circa 12.5 mq netti con apertura finestrata a doppio battente.

All'interno sono visivamente assenti importanti tracce di umidità dovute a problemi di natura costruttiva e di infiltrazioni.

Impianto idro-termo-sanitario ed elettrico sono apparentemente in sufficienti condizioni manutentive, anche se necessitano di una generale revisione ed eventuale rinnovamento al fine di verificare il rispetto degli attuali standard normativi.

**nota1 I m² riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle successive verifiche sulle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Entrate -Uffici provinciali del territorio -.*

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-05-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-05-2003



Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **106,50**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni tra il 1953 e il 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: risulta rilasciata il 30.12.2009 (n. 62491) pratica per rifacimento della copertura del fabbricato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 48; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.9

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile oggetto di esecuzione presente uno stato conservativo sufficiente.

Non sono state rilevate condizioni particolari di degrado della struttura, benché siano necessarie opere di manutenzione ordinaria legate alla normale usura temporale dei luoghi che necessitano di un generale rinnovamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Porta blindata con rivestimento in lamellare effetto legno accessori: senza maniglione antipánico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: mediocri

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di costruzione del fabbricato
Note	1. in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, benché datato, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano con produzione combinata ACS e sistema di diffusione a termosifoni
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	1. in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: l'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica per l'uso residenziale benché datata al tempo di realizzazione del fabbricato stesso, il che suggerisce una generale opera di verifica ed eventuale aggiornamento nel rispetto degli standard attuali.

In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti.

L'assenza della documentazione di cui sopra, benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è stata considerata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.



138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo - cantina non comunicante direttamente con i vani principali (coeff. omogeneizzazione 25%);

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	96,50	1,00	96,50
Cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
		106,50		99,00

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: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Valore di mercato max (€/mq): 2.200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 1.300,00 a 1.800,00 €.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.550,00.

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione e dotazioni impiantistiche.

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	96,50	€ 1.450,00	€ 139.925,00
Cantina	2,50	€ 1.450,00	€ 3.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.550,00
Valore corpo			€ 143.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.550,00

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 di tipo civile [A2]	99,00	€ 143.550,00	€ 143.550,00

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%)	€ 21.532,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 641,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 50,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non disponibile

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 871,070 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.326,50
--	---------------------



8.6 Regime fiscale della vendita

Esiste la possibilità di esercizio dell'opzione della vendita immobiliare non soggetta ad IVA. La vendita può essere è soggetta alla sola Imposta di registro ipotecaria catastale.

Allegati

Allegati n.1 - Copia doc. catastale: visura, mappa, planimetria, elaborato planimetrico

Allegati n. 2 - Copia comunicazione settore edilizia privata del Comune di Massa

Allegati n. 3 - Ispezione Ipotecaria aggiornata al 06.05.2021.

Allegati n. 4 - copia comunicazioni intercorse con amministrazione condominiale per verifica spese

Allegati n. 5 - Copia elaborato planimetrico stato attuale dei luoghi Lotto 001.

Allegati n. 6 - Copia certificato contestuale Residenza/Stato Civile/Stato famiglia esegutati

Allegati n. 7 - Copia Certificato di matrimonio

Allegati n. 8 - Copia rilievo fotografico digitale del Lotto 001.

Data generazione:
06-05-2021

L'Esperto alla stima
Davide Tovani



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2021

Data: 06/04/2021 - Ora: 15.57.04 Segue

Visura n.: T274809 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MASSA (Codice: F023)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 95 Particella: 222 Sub.: 2

INTESTATI

1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		95	222	2	1		A/2	2	5,5 vani	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte**: 99 m ²	Euro 525,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIALE ROMA n. 24 piano: S1-T;								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Sezione - Foglio 95 - Particella 222

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		95	222	2	1		A/2	2	5,5 vani		Euro 525,49	VARIAZIONE del 17/07/2014 protocollo n. MS0050415 in atti dal 17/07/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE. (n. 15210.1/2014)
Indirizzo				, VIALE ROMA n. 24 piano: S1-T;								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2021

Data: 06/04/2021 - Ora: 15.57.04 Segue

Visura n.: T274809 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		95	222	2	1		A/2	2	5,5 vani		Euro 525,49 L. 1.017.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIALE ROMA n. 24 piano: PT-1S;												
Notifica - Partita 8836 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		95	222	2	1		A/2	2	5,5 vani		L. 1.061	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIALE ROMA n. 24 piano: PT-1S;												
Notifica - Partita 8836 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 14/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/06/2006 Repertorio n.: 6518 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5223.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 27/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 14/06/2006
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/08/2005 protocollo n. MS0011738 Voltura in atti dal 08/03/2006 Repertorio n.: 11374 Rogante: CATTANEO Sede: MONTIGNOSO Registrazione: UR Sede: MASSA Volume: 435 n: 44 del 23/02/2006 GIUSTI ANGELO (n. 1439.1/2006)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/08/2005
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2021

Data: 06/04/2021 - Ora: 15.57.04 Fine

Visura n.: T274809 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa - Tel. 0585.4901 - Fax 0585.41245

Codice fiscale 00181760455 - Partita iva 00181760455

Sito Internet: www.comune.massa.ms.it

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Oggetto : VS richiesta di accesso a pratiche edilizie

Spett.le Tovani Davide Ctu Tribunale Di Massa
PEC davide.tovani@archiworlpec.it

Vista la Sua nota del 08/03/2021 prot.16186 in cui si richiedeva l'accesso alle pratiche N° 609 del 17/12/1954 (Approvato dalla Giunta il 08/11/1954 e N° 610 del 17/12/1954 (approvato dalla Giunta il 08/11/1954) relative al fabbricato Nicosia Guglielmo Presidente I.A.C.P. sito in Viale Roma ; si comunica quanto segue :

dopo accurata ricerca negli archivi dell'Ente , al momento, le pratiche non sono state reperite .

Ci scusiamo per il disagio dando atto che, comunque, sarà premura del Settore informarLa qualora le stesse dovessero essere ritrovate.

Distinti Saluti

LDB/03/05/2021

IL DIRIGENTE
Dott. Arch. *Luciano Venicio*

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/05/2021 Ora 16:36:33
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T318783 del 06/05/2021

per immobile

Richiedente TVNDVD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 95 - Particella 222 - Subalterno 2
Periodo da ispezionare: dal 06/05/1980 al 06/05/2021
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 06/05/1980 al 06/05/2021

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 06/05/2021

Elenco immobili

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0095 Particella 00222 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 3030 Registro Generale 4622
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/435 del 23/02/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 5223 Registro Generale 7954
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 6518/2579 del 14/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 1508 Registro Generale 7955
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 6519/2580 del 14/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 23/07/2020 - Registro Particolare 3808 Registro Generale 4994
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 563 del 05/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE del 08/09/2020 - Registro Particolare 4945 Registro Generale 6377

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/05/2021 Ora 16:36:33
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T318783 del 06/05/2021

per immobile

Richiedente TVNDVD

Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 6518 del 14/06/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Da: [REDACTED]
Oggetto: Re: Condominio Viale Roma 48 - Spese condominiali-
Data: 3 maggio 2021 15:10
A: Davide Tovani dt@dtovaniarchitetto.com

Buonasera, scusi il ritardo.

Con la presente si comunica che alla data odierna ,sulla base bilancio preventivo approvato periodo 11/2019 - 10/2020 e precedenti , i signori a [REDACTED] e [REDACTED] non ahanno ancora versato le rate di loro competenza per complessivi € 871,07 , le suddet
L'approvazione del Bilancio Consuntivo 11/2019 - 10/2020 e Preventivo 11/2020- 10/2021 non è ancora stata fatta vista la richiesta dei condomini di accedere al superbonus inerentemente le spese di installazione nuovo ascensore (dal quale i suddetti sono stati eson
Alla data odierna NON SONO STATE DELIBERATE spese straordinarie di gestione dell'immobile.
Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti , cordialmente ringrazio e saluto

Il 29/04/2021 12:15, Davide Tovani ha scritto:
Buongiorno,

Faccio seguito al contratto telefonico e come da accordo Le invio formale richiesta per ricevere copia della documentazione contabile relativa a:
1. eventuali spese condominiali scadute ed insolute ;
2. eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ad oggi.

Condominio: Viale Roma n. 48 (Fonitè 95, Particella 222, Sub. 2) Piano rialzato
Proprietà: [REDACTED] / [REDACTED] (attualmente occupato da [REDACTED])

Allego copia Nomina del sottoscritto CTU da parte del Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Massa e relativa autorizzazione ad accedere ad ogni documentazione relativa all'immobile pignorato (pag. 6/7)

Ringraziando sin d'ora per la cortese collaborazione, in attesa di un suo gentile riscontro, porgo cordiali saluti.

Davide Tovani

Arch. Davide Tovani.
Consulente Esperto CasaClima

Ph.: +39 0585 1692823 - 3389113852
Piazza 2 Giugno n.14 54033 Carrara
www.dtovaniarchitetto.com

ATTENZIONE: Ai sensi del D.Lgs. 196/2003

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio. In caso contrario, si prega di informare immediatamente il mittente e di non divulgare né copiare né distribuire né utilizzare in alcun modo le informazioni contenute nel messaggio stesso. Ringraziamo per il rispetto per l'ambiente e per la privacy.

 Ricordati dell'ambiente: non stampare questo e-mail se non strettamente necessario.
Respect the environment: think before you print.

[REDACTED]
AVVERTENZE AI SENSI DEL DLGS 196/2003 E GDPR 2016/679:

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destin

Da: [REDACTED]
Oggetto: Re: Fwd: Convocazione Condominio Viale Roma 48 -spese condominiali-
Data: 4 maggio 2021 19:09
A: Davide Tovani dt@dtovaniarchitetto.com
Cc: Dott. Simone Pelliccia simone@siricom.eu

Buonasera, rivolgo allora la domanda al Dott. Pelliccia

*, a breve convoco l'assemblea

Devo Convocare lei o il Battistini ? o entrambi ?

Mi faccia sapere*

Io gestisco il condominio da soli 2 anni e mezzo , questi sono i conteggi

amtrali ante 2018/2019 € 229,14

2018/2019 cons. 304,20

2019/2020 prev. € 337,73

TOT € 871,07

CONSUNTIVO EFFETTIVO DA APPROVARE 2019/2020 € 429,72

PREVENTIVO EFFETTIVO 2020/2021 DA APPROVARE € 412,77 il che se non versano porta la loro posizione debitoria al 31.10.2021 ad € 1.375,82

Saluti

Il 04/05/2021 18:25, Davide Tovani ha scritto:

Buonasera,

La ringrazio, tuttavia io sono il Partito tecnico e ho l'incarico di redigere la perizia sul bene e non ho competenze al riguardo.

Per qualsiasi comunicazione e/o chiarimento può rivolgersi al Dott. Pelliccia, che ci legge in copia, Custode Giudiziario del bene (tel. 347 4010081).

Facendo seguito alla nostra precedente corrispondenza Le chiederò se gentilmente può indicarmi il costo annuo di gestione condominiale a carico del bene di [REDACTED]

Cordiali saluti

Davide Tovani

Arch. Davide Tovani.

Consulente Esperto CasaClima

Ph.: +39 0585 1692923

Piazza 2 Giugno n.14 54033 Carrara

www.dtovaniarchitetto.com

AVVERTENZE AI SENSI DEL REGOLAMENTO EUROPEO 2016/679: Questa e-mail e i relativi allegati possono contenere informazioni riservate esclusivamente al DESTINATARIO specificato in indirizzo. Le informazioni trasmesse attraverso la presente e-mail ed i

 Ricordati dell'ambiente: non stampare questo e-mail se non strettamente necessario.
Respect the environment: think before you print.

Inizio messaggio inoltrato:

Da: [REDACTED]
Oggetto: Convocazione Condominio Viale Roma 48 -spese condominiali-
Data: 4 maggio 2021 17:11:47 CEST
A: Davide Tovani <dt@dtovaniarchitetto.com>

Buongiorno, a breve convoco l'assemblea.

Devo Convocare lei o [REDACTED] o entrambi ?

Mi faccia sapere

eventualmente mi può mandare la pec ?

Cordiali

Il 29/04/2021 12:57, Davide Tovani ha scritto:

Buongiorno,

Faccio seguito al contatto telefonico e Le invio formale richiesta di documentazione contabile, in particolare:

1. Eventuali spese condominiali scadute ed insolite ad oggi
2. Eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate

Condominio Viale Roma N. 48 piano rialzato (fig. 95 par. 222 sub 2)

Proprietà [REDACTED] (attualmente occupato da [REDACTED]

Allego copia Nominis del Giudice con relativa autorizzazione ad accedere ad ogni documento relativo all'immobile (pag 6/7)

Ringraziando sin d'ora per la cortese collaborazione, in attesa di un Suo gentile riscontro, porgo cordiali saluti.

Davide Tovani

Arch. Davide Tovani.

Consulente Esperto CasaClima

Ph.: +39 0585 1692923-3389113862

Piazza 2 Giugno n.14 54033 Carrara

www.dtovaniarchitetto.com

AVVERTENZE AI SENSI DEL DLGS 196/2003 E GDPR 2016/679:

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo e' consentito esclusivamente al destin

 Ricordati dell'ambiente: non stampare questo e-mail se non strettamente necessario.
Respect the environment: think before you print.

AVVERTENZE AI SENSI DEL DLGS 196/2003 E GDPR 2016/679:

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo e' consentito esclusivamente al destin

AVVERTENZE AI SENSI DEL DLGS 196/2003 E GDPR 2016/679:

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo e' consentito esclusivamente al destin