

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 107/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione e
giardino di pertinenza

Esperto alla stima: Christian Innocenti
Codice fiscale: NNCCRS78M27G6280
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione
via stradella snc

INDICE

Lotto: 001 - abitazione e giardino di pertinenza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: abitazione.....	3
Corpo: giardino.....	4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO.....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE.....	9
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	17

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione
via stradella snc

Lotto: 001 - abitazione e giardino di pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NoNon è stato allegato l' estratto dell' atto di matrimonio, che ad ogni buon conto è stato reperito dallo scrivente**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100, via stradella snc

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED] CF [REDACTED], foglio **141**, particella **1528**,
indirizzo via stradella, piano t-1, comune massa, categoria a/2, classe 3, consistenza 6 vani,
superficie 79, rendita € 681,72

Derivante da: Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Conti di Monza in data 18.07.2007
Repertorio N° 15549 Raccolta N°10032 trascritto a Massa Carrara il 19.07-2007 al numero
8737/5400

Confini: il bene de quo confina verso carrara coi beni di cui al mappale 1527 e col giardino di
pertinenza di cui al mappale 1528, salvo se altri

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: con
atto rep 15859/86112 del 16-1-2010 a rogito dott erba notaio in milano i coniugi hanno optato
per il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: con
atto rep 15859/86112 del 16-1-2010 a rogito dott erba notaio in milano i coniugi hanno optato
per il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione della partizione interna del piano
terra, consistente nella demolizione delle tramezzature del soggiorno e di parte di quelle del
tinello e del cucinotto, diverso andamento della scala e differente posizione e
conformazione di alcune aperture esterne**

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione planimetrica

presentazione nuovo docfa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Note sulla conformità catastale: l' immobile non risulta conforme alle planimetrie in atti

Identificativo corpo: giardino.**sito in Massa (MS) CAP: 54100, via stradella snc****Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED] CF [REDACTED]

[REDACTED] CF [REDACTED]

, sezione censuaria massa, foglio **141**, particella **1528**, qualità ente urbano, superficie catastale 350Derivante da: Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Conti di Monza in data 18.07.2007 Repertorio N° 15549 Raccolta N°10032 trascritto a Massa Carrara il 19.07-2007 al numero 8737/5400Confini: il bene de quo confina verso carrara coi beni di cui ai mappali 1280 e 1283, verso monte coi beni di cui al mappale 1527, verso forte dei marmi e verso mare con lo stradello ed il parcheggio di cui al mappale 1529, salvo se altri**Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-1994

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-1994

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: il fatto che il giardino sia censito come area urbana, ovvero sia privo di rendita, costituisce un' anomalia che tuttavia non impedisce il trasferimento del bene, tuttavia le imposte relative al cespite andranno calcolate sul valore indicato in perizia e non sul prezzo valore, ottenuto tramite rivalutazione della rendita catastale

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L' immobile de quo si colloca a ridosso della località di Poveromo a circa 3,5 km dal centro di Marina di Massa, zona verde caratterizzata dalla presenza di vaste pinete, che da sempre costituiscono un' importante emergenza ambientale e paesaggistica della costa apuo-versiliese, a circa 1 km in direzione Sud-Ovest si trovano gli stabilimenti balneari, la tipologia edilizia prevalente è quella della villa monofamiliare o del condominio di varia consistenza. Nelle vicinanze del bene de quo è presente un piccolo supermercato, mentre a meno di un chilometro a Ronchi sono presenti vari negozi di vicinato, l' ufficio postale ed una scuola elementare.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari, farmacia, ufficio postale, negozi di vicinato, supermercato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: marina di massa cinquale forte dei marmi.

Attrazioni paesaggistiche: litorale apuo versiliese.

Attrazioni storiche: residenze dei malaspina.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km, stazione 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), via stradella snc

Libero

Note: l'immobile alla data dei sopralluoghi risultava in stato di abbandono

Identificativo corpo: giardino

sito in Massa (MS), via stradella snc

Libero

Note: l'immobile alla data dei sopralluoghi risultava in stato di abbandono

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 giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 4354,33 ; A rogito di giudice di pace di monza in data 07/04/2014 ai nn. 1185; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 23/09/2014 ai nn. 7559/809 ; Note: nota bene l'ipoteca grava sul 50% del cespite

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 365672,89 ; A rogito di tribunale di monza in data 12/12/2012 ai nn. 13961; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/01/2013 ai nn. 208/22 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 595484,87 ; A rogito di tribunale di monza in data 25/05/2012 ai nn. 2560; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 08/08/2012 ai nn. 6500/788 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene inoltre è stata iscritta sul sub 1 che non ha corrispondenza nel catasto fabbricati, peraltro la certificazione non indica se è iscritta sul bene al catasto fabbricati o terreni

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 109999,98; Importo capitale: € 83722,36 ; A rogito di tribunale di monza in data 25/07/2011 ai nn. 1558; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/11/2011 ai nn. 11030/1634 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene inoltre il codice fiscale riportato è errato

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di ; Importo ipoteca: € 104000; Importo capitale: € 83193,49 ; A rogito di tribunale di monza in data 10/07/2011 ai nn. 1459; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 23/11/2011 ai nn. 10855/1619 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 63000; Importo capitale: € 50683,16 ; A rogito di tribunale di monza in data 21/07/2011 ai nn. 1555; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 05/08/2011 ai nn. 7207/1158 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 42816 ; A rogito di tribunale di monza in data 13/03/2010 ai nn. 1183; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 02/05/2011 ai nn. 3840/613 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: € 27128 ; A rogito di tribunale di monza in data 13/03/2010 ai nn. 1182; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 02/05/2011 ai nn. 3839/612 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 594000; Importo capitale: € 330000 ; A rogito di notaio conti in data 18/07/2007 ai nn. 15550/10033; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/07/2007 ai nn. 8738/2206

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 68000; Importo capitale: € 53442 ; A rogito di tribunale di monza in data 05/07/2011 ai nn. 1386; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 23/11/2011 ai nn. 10854/1618 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene
Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 109999,98; Importo capitale: € 83722,36 ; A rogito di tribunale di monza in data 25/07/2011 ai nn. 1558; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/11/2011 ai nn. 11030/1634 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene inoltre il codice fiscale riportato è errato
Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 594000; Importo capitale: € 330000 ; A rogito di notaio conti in data 18/07/2007 ai nn. 15550/10033; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/07/2007 ai nn. 8738/2206
Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 365672,89 ; A rogito di tribunale di monza in data 12/12/2012 ai nn. 13961; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/01/2013 ai nn. 208/22 ; Note: nota bene l' ipoteca grava sul 50% del bene
Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/07/2019 ai nn. 1989 iscritto/trascritto a massa carrara in data 13/09/2019 ai nn. 8163/6179;
Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/07/2019 ai nn. 1989 iscritto/trascritto a massa carrara in data 13/09/2019 ai nn. 8163/6179;
Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

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:

Identificativo corpo: abitazione

sito in Massa (MS), via stradella snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non essendo stato possibile assumere informazioni non è dato sapere se sia stato costituito o meno un condominio per amministrare le parti comune del compendio de quo

Millesimi di proprietà: non essendo stato possibile assumere informazioni non è dato sapere se sia stato costituito o meno un condominio per amministrare le parti comune del compendio de quo

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: come anticipato il mappale 1529 è in parte soggetto ad esproprio da parte del comune di massa per consentire l' allargamento della via stradella

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: giardino

sito in Massa (MS), via stradella snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non essendo stato possibile assumere informazioni non è dato sapere se sia stato costituito o meno un condominio per amministrare le parti comune del compendio de quo

Millesimi di proprietà: non essendo stato possibile assumere informazioni non è dato sapere se sia stato costituito o meno un condominio per amministrare le parti comune del compendio de quo

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: come anticipato il mappale 1529 è in parte soggetto ad esproprio da parte del comune di massa per consentire l' allargamento della via stradella, inoltre il fatto che il giardino sia censito come area urbana, ovvero sia privo di rendita, costituisce un' anomalia che tuttavia non impedisce il trasferimento del bene, tuttavia le imposte relative al cespite andranno calcolate sul valore indicato in perizia e non sul prezzo valore, ottenuto tramite rivalutazione della rendita catastale

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/1987 al 17/07/2007 . 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.

Note: si precisa che l' ispezione ipotecaria effettuata all' urbano allegata non da contezza del trasferimento de quo, in quanto all' epoca il fabbricato era ancora privo dell' attuale identificativo ed era stato per l' appunto identificato a mezzo del protocollo della nuova scheda catastale presentata nel 1983

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2007 al 15/07/2019 . 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.

Note: nota bene nel quadro D della nota di trascrizione si precisano i diritti di comproprietà sul mappale 1529 adibito in parte a stradello di accesso alle cinque villette a schiera e beni facenti capo ad altri soggetti terzi ed in parte adibito ad allargamento stradale a favore del comune di massa, per una migliore esplicitazione si rimanda alla certificazione notarile predisposta dal precedente

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/1987 al 17/07/2007 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2007 al 15/07/2019 . 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.

Note: nota bene nel quadro D della nota di trascrizione si precisano i diritti di comproprietà sul mappale 1529 adibito in parte a stradello di accesso alle cinque villette a schiera e beni facenti capo ad altri soggetti terzi ed in parte adibito ad allargamento stradale a favore del comune di massa, per una migliore esplicitazione si rimanda alla certificazione notarile predisposta dal precedente

Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2007 al 15/07/2019 . 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.

Note: trattasi del mappale 1529 adibito in parte a stradello di accesso al compendio oltre che ad altri beni facenti capo a soggetti terzi ed in parte ad allargamento stradale in favore del comune di massa, per una migliore trattazione delle caratteristiche e dei pesi relativi al bene si rimanda alla certificazione notarile

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2007 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.

Note: trattasi del mappale 1529 adibito in parte a stradello di accesso al compendio oltre che ad altri beni facenti capo a soggetti terzi ed in parte ad allargamento stradale in favore del comune di massa, per una migliore trattazione delle caratteristiche e dei pesi relativi al bene si rimanda alla certificazione notarile

Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100, via stradella snc

Numero pratica: licenza edilizia 81-5-14
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/05/1981 al n. di prot. 81-5-14
Abitabilità/agibilità in data 07/11/1983 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

sito in **Massa (MS) CAP: 54100, via stradella snc**
Numero pratica: licenza edilizia 81-5-14
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/05/1981 al n. di prot. 81-5-14
Abitabilità/agibilità in data 07/11/1983 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, probabilmente per un intervento di ristrutturazione interna/manutenzione straordinaria realizzato in assenza di titoli, inoltre si riscontra un diverso posizionamento e conformazione di alcune aperture esterne e della pensilina sul prospetto lato ovest, probabilmente dovute a modifiche in fase esecutiva all'epoca di realizzazione dell'edificio, infine si segnala che non è stato possibile rilevare tutte le dimensioni esterne relative alla sagoma planivolumetrica trattandosi di porzione immobiliare appartenente ad un più ampio compendio, ad ogni buon conto alcune di quelle rilevati sono difformi rispetto a quelle concessionate ma comunque rientranti nelle tolleranze di legge, inoltre le sistemazioni esterne appartenenti all'area urbana di cui al cespite successivo sono difformi rispetto ai titoli.

Regolarizzabili mediante: sanatoria paesaggistica ed edilizia ex art 209 LR 65/14

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interne, modifiche prospettiche e alle sistemazioni esterne

sanatoria paesaggistica ed edilizia: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: trattandosi di porzione appartenente ad un più ampio compendio la sanatoria imporrà il coinvolgimento delle altre quattro villette, gli oneri sopra riportati si riferiscono alla quota parte dell'aggiudicatario, non essendo possibile rilevare l'intero compendio non si escludono parziali difformità dal titolo che imporrebbero che la sanatoria ex art 206 LR 65/14 anziché ex art 209

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche fatte presso il comune di massa non emergono titoli intestati agli esecutati tali da legittimare le modifiche alla partizione interna e alle sistemazioni esterne riscontrate

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche fatte presso il comune di massa non emergono titoli intestati agli esecutati tali da legittimare le modifiche alla partizione interna e alle sistemazioni esterne riscontrate

Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa sistemazione degli spazi esterni, gli oneri connessi con la regolarizzazione necessaria sono già ricompresi in quelli computati al cespite precedente

Note generali sulla conformità: trattandosi terreno legato con vincolo di pertinenzialità al cespite precedente ed inedificabile in virtù dell' appartenenza dei due cespiti a più ampio compendio immobiliare, inoltre dal fascicolo dell' istruttoria allegata ai titoli edilizi emerge lo sfruttamento di tutta la cubatura consentita dai regolamenti vigenti all' epoca dell' edificazione del compendio

Dati precedenti relativi ai corpi: giardino

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

Il bene de quo appartiene ad un più ampio compendio costituito in totale da 5 villette a schiera con accessi completamente indipendenti. Si tratta di una villetta a schiera su due livelli dotata di triplice esposizione e area di pertinenza. L' immobile a piano terra è composto da soggiorno, tinello, cucinotto e bagno, mentre al piano primo da disimpegno, bagno e due camere.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: con atto rep 15859/86112 del 16-

1-2010 a rogito dott erba notaio in milano i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-1994 - Ulteriori informazioni sul debitore: con atto rep 15859/86112 del 16-

1-2010 a rogito dott erba notaio in milano i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,48**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1981 ed il 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: probabilmente nel 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,74m al piano terra e variab tra 2,40m e 2,70m al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo è pessimo nonostante i si possano notare i segni di una ristrutturazione recente di cui tuttavia non si rinviene traccia negli archivi comunali. Nello specifico le imposte in legno sono in pessimo stato di conservazione, le pareti ed i soffitti sono interessati da vistosi fenomeni di condensa ed il giardino che verrà trattato al cespite successivo risulta incolto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

Note: non ispezionabili

Fondazioni

Note: non ispezionabili

Scale

Note: non ispezionabili

Solai

Note: non ispezionabili

Solai

Note: non ispezionabili

Strutture verticali

Note: non ispezionabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **da normalizzare**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** protezione: **persiane** materiale
protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Note: nota bene gli infissi interni sono in legno ma solo quelli del piano terra sono dotati di doppi vetri, le persiane esterne in legno sono in

	pessime condizioni
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare Note: con ogni probabilità le pareti sono prive di coibentazione come testimoniato dai vistosi fenomeni di condensa riscontrati
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti Note: la pavimentazione delle aree esterne contigue all' abitazione è in gres
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia Note: come anticipato probabilmente l' immobile è stato sottoposto in tempi abbastanza recenti ad un intervento di ristrutturazione/manutenzione straordinaria che deve aver interessato pure gli impianti , ma realizzato in assenza di titolo edilizio, pertanto non sono disponibili le certificazioni; dal momento che è stato eseguito l' accesso forzoso non è stato possibile assumere informazioni in merito dagli esecutati
Fognatura	Note: dal momento che è stato eseguito l' accesso forzoso non è stato possibile assumere informazioni in merito al sistema di smaltimento delle acque reflue dagli esecutati, tuttavia è noto allo scrivente che nell' ultimo anno il comune di massa sta realizzando il sistema fognario della zona di ronchi poveromo, pertanto l' aggiudicatario dovrà procedere ad allacciarsi a detto sistema

Gas

Note: come anticipato probabilmente l' immobile è stato sottoposto in tempi abbastanza recenti ad un intervento di ristrutturazione/manutenzione straordinaria che deve aver interessato pure gli impianti , ma realizzato in assenza di titolo edilizio, pertanto non sono disponibili le certificazioni; dal momento che è stato eseguito l' accesso forzoso non è stato possibile assumere informazioni in merito dagli esecutari

Idrico

Note: come anticipato probabilmente l' immobile è stato sottoposto in tempi abbastanza recenti ad un intervento di ristrutturazione/manutenzione straordinaria che deve aver interessato pure gli impianti , ma realizzato in assenza di titolo edilizio, pertanto non sono disponibili le certificazioni; dal momento che è stato eseguito l' accesso forzoso non è stato possibile assumere informazioni in merito dagli esecutari

Termico

Note: come anticipato probabilmente l' immobile è stato sottoposto in tempi abbastanza recenti ad un intervento di ristrutturazione/manutenzione straordinaria che deve aver interessato pure gli impianti , ma realizzato in assenza di titolo edilizio, pertanto non sono disponibili le certificazioni; dal momento che è stato eseguito l' accesso forzoso non è stato possibile assumere informazioni in merito dagli esecutari

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	come anticipato in tempi abbastanza recenti il bene deve essere stato sottoposto a manutenzione straordinaria ma in assenza di titoli non sono quindi disponibili certificazioni impiantistiche

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	come anticipato in tempi abbastanza recenti il bene deve essere stato sottoposto a manutenzione straordinaria ma in assenza di titoli non sono quindi disponibili certificazioni impiantistiche

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie della terrazza e del giardino esterno sono state computate a corpo nel cespite successivo. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene più simile per tipologia al villino indipendente, prendendo a riferimento il secondo semestre del 2020, si è ritenuto congruo per il

bene il valore medio delle quotazioni OMI per i villini pari ad euro 3.000,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	72,48	1,10	79,73
		72,48		79,73

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/20

Zona: massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: a/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2600

Valore di mercato max (€/mq): 3400

Descrizione: di cui al punto **giardino**

Si tratta dell' area di pertinenza del cespite precedente, detta area è adibita a parcheggio e giardino

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-1994

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-1994

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**

il terreno risulta di forma poligonale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente giardino

Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: il giardino risulta incolto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	come anticipato in tempi abbastanza recenti il bene deve essere stato sottoposto a manutenzione straordinaria ma in assenza di titoli non sono quindi disponibile certificazioni impiastiche

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale della terrazza e del giardino è stata ricavata dall' estratto di mappa per evitare il costo di un rilievo strumentale, a detta superficie è stato applicato un coefficiente pari a 0,08 esterno sono state computate a corpo nel cespite successivo. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene di cui al cespite 1 più simile per tipologia al villino indipendente, prendendo a riferimento il secondo semestre del 2020, si è ritenuto congruo per il bene il valore medio delle quotazioni OMI per i villini pari ad euro 3.000,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	250,00	0,06	15,00
		250,00		15,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/19

Zona: massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: a/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2600

Valore di mercato max (€/mq): 3400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi a cinque semestri che vanno dal secondo del 2018 al secondo del 2020, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che varia da euro 2.400,00 ad euro 3.600,00 a metro quadro, che la quotazione relativa a ville e villini, ai quali il cespite de quo è paragonabile per tipologia e caratteristiche, seppur censito come abitazione di tipo economico. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa in fascia mare, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano da circa 2.500,00 euro a circa 3.500,00 euro a metro quadro. Sulla base delle condizioni di manutenzione in cui versa l' immobile, della sua metrature e del contesto in cui si inserisce si è deciso di prendere come valore a metro quadro il valore medio OMI per i villini pari ad euro 3.000,00 a metro quadro.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carara; Ufficio tecnico di massa; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti sulla fascia mare di massa ; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3.200 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 239.190,00.

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sul sito internet di agenzie immobiliari operanti nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	79,73	€ 3.000,00	€ 239.190,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 239.190,00
Valore corpo	€ 239.190,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 239.190,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 239.190,00

giardino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.000,00.

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sul sito internet di agenzie immobiliari operanti nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

residenziale	15,00	€ 3.000,00	€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.000,00
Valore corpo			€ 45.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	79,73	€ 239.190,00	€ 239.190,00
giardino		15,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

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%)	€ 42.628,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: poichè entrambe le quote sono soggette ad esecuzione non occorre procedere a giudizio di divisione

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

Certificato energetico presente: NO

- giardino

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- abitazione**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
non essendo stato possibile assumere informazioni non è dato sapere se sia stato costituito o meno un condominio per amministrare le parti comune del compendio de quo

- giardino

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
non essendo stato possibile assumere informazioni non è dato sapere se sia stato costituito o meno un condominio per amministrare le parti comune del compendio de quo

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 235.861,50

8.6 Regime fiscale della vendita

tra persone fisiche, le

Allegati

Allegato 1 – documentazione edilizia ed urbanistica: Licenza edilizia 81-5-14 del 30-5-81 e Abitabilità del 7-11-83
Allegato 2 – documentazione catastale: visure storiche e planimetria catastali
Allegato 3 –

documentazione ipocatastale: Aggiornamento della visura ipotecaria al 14-05-2021 Allegato 4 – Fonti relative alla stima Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2018 al secondo semestre 2020 inerenti il Comune di Massa zona D1

Data generazione:
21-05-2021

L'Esperto alla stima
Christian Innocenti