
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 69/2018

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 –

Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5

Esperto alla stima: Federico Costucci
Codice fiscale: CSTFRC75R11F023U
Studio in: Via Ronchi 48 - 54100 Massa
Telefono: 0585 246610
Email: info@federicocostucci.it
Pec: federico.costucci@pec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via dell'Acqua n°78 - Massa centro - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5

1 DATI CATASTALI

Corpo: Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio 114, particella 283, subalterno 5, indirizzo via dell'Acqua n°78, piano S1-T-1, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 9, superficie 182, rendita € 1459,51

foglio 114, particella 283, subalterno 6, indirizzo via dell'Acqua n°78, piano S1-T-1, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 28, superficie 28, rendita € 88,21

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6

Creditori iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, SIENA MORTGAGES 07-5 SPA SIENA MORTGAGES 07-5 SPA SPA, SIENA NPL 2018 SRL SIENA NPL 2018 SRL SRL

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Massa centro
Via dell'Acqua n°78

Lotto: 001 - Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5

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: Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6.

Abitazione in villini [A7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Massa centro, Via dell'Acqua n°78

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

foglio 114, particella 283, subalterno 5, indirizzo via dell'Acqua n°78, piano S1-T-1, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 9, superficie 182, rendita € 1459,51

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/1988 Voltura in atti dal 28/06/1999

Repertorio n.: 33035 Rogante: DALLE LUCHE DARIO Sede: MASSA

Registrazione: UR Sede: MASSA n: 304 del 22/04/1988 (n. 1210.1/1988)

Confini:

confine nord: fg 114 map 652

confine sud: fg 114 map 730

confine est: strada via dell'acqua

confine ovest: fg 114 map 279

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(1) Proprietà per 1/1,

foglio 114, particella 283, subalterno 6, indirizzo via dell'Acqua n°78, piano S1-T-1, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 28, superficie 28, rendita € 88,21

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/1988 Voltura in atti dal 28/06/1999

Repertorio n.: 33035 Rogante: DALLE LUCHE DARIO Sede: MASSA

Registrazione: UR Sede: MASSA n: 304 del 22/04/1988 (n. 1210.1/1988)

Confini:

confine nord: fg 114 map 652

confine sud: fg 114 map 730

confine est: strada via dell'acqua

confine ovest: fg 114 map 279

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si sono rilevate discordanze interne al fabbricato in merito alle partizioni, alla destinazione d'uso dei locali e all'altezza interna del piano interrato.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Sono presenti: Per l'immobile al fog 114 mapp 283 sub. 5

- 1) non esiste al piano terra la parete divisoria che individua la zona ingresso
- 2) non esiste al piano terra la parete che divide la cucina dalla dispensa.
- 3) il ripostiglio al piano terra ha dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate in planimetria.
- 4) il disimpegno al piano terra ha dimensioni minori rispetto a quelle riportate in planimetria.
- 5) le altezze del piano interrato sia del sub 5 che del sub 6 sono di circa 2.55 m contrariamente a riportato nelle schede catastali.

Per l'immobile al fog 114 mapp 283 sub. 6

- 1) parete divisoria interna al garage individuato
- 2) le altezze del piano interrato sia del sub 5 che del sub 6 sono di circa 2.55 m contrariamente a riportato nelle schede catastali. 3) la destinazione d'uso rilevata in sede di sopralluogo è differente da quella concessionata e riportata sulla scheda catastale (garage)

Parcella professionale nuova pratica DOCFA: € 500,00

Oneri pratica DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere in cui si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è stato realizzato in più riprese e attorno agli anni 80 è stato praticamente saturato data anche la destinazione di piano relativa.

La zona individuata come località Rinchiostra dista circa 1 Km dal centro storico di Massa e circa 4 Km dal lungo mare e dalle spiagge della riviera di Marina di Massa.

Il quartiere quindi si presenta in una buona posizione rispetto ai servizi presenti nel comprensorio di Massa ed è ben collegato con la viabilità in quanto vicino alla stazione Ferroviaria di Massa Centro e all'autostrada A12.

Caratteristiche di localizzazione:

Distanza dal centro: L'immobile si trova a circa un 1 Km dal centro di Massa e a circa di 4 Km dal Litorale.

Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: fermate autobus entro i 1000m e vicinanza alla stazione Ferroviaria di Massa Centro e all'ingresso autostradale A12 Presenza di attrezzature collettive: asili per la prima infanzia, Scuole primarie e Scuole secondarie, uffici postali nel raggio di 1 km, Strutture sanitarie (NOA) , Luoghi di culto, supermercati e grandi magazzini, centri commerciali, linee autobus, distributori di benzina, ristoranti e bar, parcheggi pubblici.

Qualità dell'ambiente esterno: Buono in quanto si trova in pozione defilata rispetto al traffico principale di viale Roma, l'edilizia del circostante quartiere si presenta in buone condizioni.

Previsioni di peggioramento ambientale: Scarso, in quanto il quartiere è ormai saturo e non sono previsti al momento, anche a livello comunale, nuovi interventi nella zona Livello di inquinamento ambientale: medio, in quanto trovandosi in zona defilata rispetto alla viabilità principale l'inquinamento ambientale in genere è ridotto.

Presenza di verde pubblico o privato: Scarso in quanto l'immobile è circondato da aree verdi private consistenti in siepi e alcuni alberi tipo pini.

L'immobile fa parte di una palazzina bifamiliare, realizzata nel 1988, confinante con via dell'acqua ed è dotato di parcheggi privati interni sull'area di pertinenza. Nelle vicinanze non vi è disponibilità di parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ottima), scuole secondarie (Buona), Chiese (ottima), Farmacie (ottima), poste (buona), stazioni di servizio (buona), supermercati (buona), negozi e centri commerciali (sufficiente), abbigliamento (sufficiente), ospedali e servizi sanitari (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1km, Stazione ferroviaria 700 metri, Autostrada 2 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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** cancellata il 24/02/2017
a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
Derivante da: Garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00 ;
Note: Comunicazione n. 266 del 24/02/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/02/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007
- Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**
a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA SIENA MORTGAGES 07-5 SPA SPA
contro [REDACTED];
Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Massa iscritto/trascritto a Massa in data 15/11/2012 ai nn. 9554/7041;

- **Pignoramento**
a favore di SIENA NPL 2018 SRL SIENA NPL 2018 SRL SRL
[REDACTED];
Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Massa iscritto/trascritto a Massa in data 18/05/2018 ai nn. 4312/3299;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 12/09/1986 .

In forza di Da impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Piena Proprietà dal 12/09/1986 al 12/04/1988 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di G B Rucci, in data 12/09/1986, ai nn. 303249; registrato a Massa, in data 23/09/1986, ai nn. 1449.

Note: [REDACTED] a seguito di frazionamento n°300 del 1986 vende apprezzamento di terreno individuato al fog 114 mapp 283 sito nel Comune di Massa alla Società [REDACTED] con atto ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/1986 Voltura in atti dal 07/11/1988 Repertorio n.: 303249 Rogante: RICCI GB Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1449 del 23/09/1986 (n. 2285.1/1986).

L'immobile inizialmente censito ai terreni viene trasferito a costruzione ultimata (31/01/1988) al Catasto dei Fabbricati acquisendo gli attuali identificativi (fog. 144 mapp 283 sub 5 e 6).

Titolare/Proprietario:

1) [REDACTED]
(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

2) [REDACTED]*
(1) Proprietà in regime di comunione dei beni dal 12/04/1988 al 13/01/2003 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di DALLE LUCHE DARIO, in data 14/04/1988, ai nn. 33035; registrato a Massa, in data 22/04/1988, ai nn. 304.

Titolare/Proprietario:

1) [REDACTED]*
(1) Proprietà per 1/1 dal 13/01/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di BIANCHI ALESSANDRA, in data 13/01/2003, ai nn. 79956; trascritto a Massa, in data 20/01/2003, ai nn. 657/504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 81.6.36

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/07/1981 al n. di prot. 81.6.36

NOTE: In riferimento alla concessione edilizia n°81.6.36 del 09/07/1981 vista l'istruttoria del 07 Maggio 1983 la concessione rilasciata è stata sostituita dalla concessione n° 83.4.20 del 14 Maggio 1983.

Numero pratica: 83.4.20

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/1982 al n. di prot. 22519

Rilascio in data 14/05/1983 al n. di prot. 83.4.20

Abitabilità/agibilità in data 28/02/1989 al n. di prot. 5/89

NOTE:

In riferimento alla concessione edilizia n°83.4.20 del 14/05/1983 si è appurato che in data 14 Maggio 1984 veniva eseguito il sopralluogo da parte dei tecnici comunali per il posizionamento dei punti fissi relativi alla costruzione dell'edificio.

Prima dell'inizio dei lavori veniva depositato al Genio Civile il 11-10-1983 prot. S 768/c.a. progetto per la costruzione del fabbricato relativo alla concessione n°81.6.36 e alla relativa proroga con n° 83.4.20 prevedendo una struttura in cemento armato, il 20-06-1984 veniva inviata dalla proprietà lettera di inizio lavori.

In data 29 Giugno 1984 veniva inviato dal direttore dei lavori, il geom. Dino Dell'Arsina il tagliando A (inizio lavori) al Comune di Massa.

Dopo la presentazione formale dei documenti di inizio lavori le opere di fatto non hanno preso inizio e conseguentemente è stata chiesta proroga della concessione rilasciata dal Comune di Massa il 16 Luglio 1986.

Successivamente, attraverso l'atto di vendita Rep. n° 303.249/21.003 del 12/09/1986 a cura del notaio Gio Batta Ricci, la sig. ra [REDACTED], vendeva alla società "[REDACTED]" appezzamento di terreno individuato al foglio 114 MAPP 283 partita 37148 (già 283/A) di mq. 650.

In data 20/11/1986, a seguito di domanda di volturazione, presentata in data 27/09/1986, il Sindaco del Comune di Massa concede il cambio di intestazione della concessione edilizia n°83.4.20 alla società "[REDACTED]" e la sostituzione del precedente direttore dei Lavori Geom. Dell'Arsina con l'Ing. Mariano Enzo.

In data 21 Settembre 1986 veniva depositata nuova pratica sismica (prot. 4695/1986 del 21-09-1986) dall'Ing. Mariano Enzo, con tale pratica si chiarisce che il precedente deposito sismico non ha avuto seguito e la struttura dell'edificio sarà in muratura portante.

Dopo il deposito segue l'inizio lavori strutturale del 01-10-1986.

In data 03 Febbraio 1987 l'ingegnere Enzo Mariano, in qualità di direttore dei lavori (in sostituzione del precedente, anche se non si è recuperata nella documentazione comunale la volturazione della direzione lavori) il tagliando B (ultimazione copertura).

In data 20 Giugno 1987 veniva dichiarata la fine lavori dal direttore dei lavori, l'ing. Enzo Mariano, inviando il tagliando C.

Numero pratica: 88.1.25

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato per civile abitazione, variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/06/1987 al n. di prot. 19699

Rilascio in data 13/02/1988 al n. di prot. 88.1.25

NOTE:

Come risulta da commissione edilizia del 07/11/1987 la variante alla concessione edilizia 83.4.20 prevede: variante all'interrato con creazione di due autorimesse e rispettivi scivoli di accesso, varianti distributive interne ai due piani, spostamento scale di accesso e costruzione nuova scala sul retro.

Numero pratica: 5487/23 Settembre 1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria, art. 9, comma 7, del D.L. 22 luglio 1996 n°388

Oggetto: Modifiche o ampliamento edificio esistente

Rilascio in data 23/09/1996 al n. di prot. 5487

NOTE: Le opere realizzate dalla suddetta pratica edilizia riguardano: 1. Demolizione tramezzo della cantina con inserimento di porta a sottoscala. 2. Sostituzione dei pannelli in vetro cemento su marciapiede scanna-fosso. 3. Aperture del muro dello scannafosso per arieggiare maggiormente la cantina. 4. Modifica gradini accesso terreno posto sul retro. 5. Costruzione di marciapiede al livello di piano di campagna sul retro del fabbricato. In data 15 Aprile 1997 veniva depositato il collaudo amministrativo a firma del geometra Franco Dell'Amico tecnico redattore della D.I.A. sopra citata.

Numero pratica: 51521 del 30/12/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 5 L.R.T. 52/99

Per lavori: Lavori in parziale difformità alla concessione edilizia 88.1.25 del 13.02.88

Oggetto: Sanatoria opere abusive

Rilascio in data 30/12/2002 al n. di prot. 51521

NOTE:

La suddetta concessione in sanatoria riguarda alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie precedentemente rilasciate:

1. Spostamento del cancello pedonale, lato via dell'Acqua
2. Realizzazione di vialetto di accesso dimensioni mt. 4,40x1,20
3. Realizzazione di marciapiede lato levante delle dimensioni di mt. 7x3,05 al posto di terrazza
4. Rifacimento pavimentazione e scalini del marciapiede lato monti e occlusione delle parti in vetro della terrazza
5. Rifacimento parapetto terrazza accesso cucina
6. Realizzazione di camino nel soggiorno pranzo e canna fumaria esterna
7. Realizzazione di tettuccio a sbalzo di mt. 1,75 sul lato levante
8. Ampliamento terrazza lato monte piano primo La pratica edilizia è stata redatta dal geom. Radicchi Massimo Cristiano

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo si riporta in seguito le difformità riscontrate:

- 1) Nella pratica 88-1-25 la parte interrata del fabbricato viene dichiarata di 2.70 m mentre nella realtà è di circa 2.55 m
- 2) Il locale garage (fog. 114 mapp. 283 sub. 6) è stato diviso con tramezzo in cartongesso in due ambienti con utilizzo differente da quanto concessionato.
- 3) Il locale cucina, separato da parete di tramezzatura dal locale dispensa, si presenta invece come locale unico
- 4) il locale ingresso, separato dal soggiorno con tramezza, si presenta invece come locale unico

5) la zona di filtro tra soggiorno e cucina costituita da disimpegno, ripostiglio e w.c. ha dimensioni differenti da quelle concessionate in quanto le tramezzature hanno realizzato una zona ripostiglio più ampia a scapito del disimpegno.

Le difformità rilevate ai punti 1, 3, 4 e 5 possono essere sanate attraverso un premezzo a costruire in sanatoria in quanto conformi alle norme urbanistico - edilizie mentre per quanto si riferisce al punto 2 dell'elenco si ritiene che debba essere rimossa la parete in cartongesso e riconvertiti gli spazi all'uso originariamente concessionato (garage).

Regularizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ART 29 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Minore altezza piano interrato
- 2) tramezza vano garage da demolire
- 3) tramezza inesistente tra zona cucina e dispensa
- 4) assenza di tramezza tra ingresso e soggiorno
- 5) dimensioni differenti zona filtro tra soggiorno e cucina

Sanzione pecuniaria+ bolli e spese di cancelleria: € 1.000,00

presentazione pratica edilizia : € 2.000,00

opere di demolizione parete in cartongesso compresa scarica e ripristino garage: € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note sulla conformità edilizia:

Si nota che la pratica sismica (4695-1986) del 21 settembre 1986 a cui segue un inizio lavori del 01-10-1986 contiene come grafici architettonici quelli della concessione n°83.4.20 (rinnovo della 81.636) che di fatto non coincidono con la situazione architettonica attuale venuta in essere con la variante 88.1.25 del 29-06-1987.

Detto quanto sopra si chiarisce che le variazioni apportate della variante 88.1.25 di fatto non modificano l'impianto strutturale dell'immobile rendendo non necessaria perciò nuova pratica sismica.

In riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo si riporta in seguito le difformità riscontrate:

- 1) Nella pratica 88-1-25 la parte interrata del fabbricato viene dichiarata di 2.70 m mentre nella realtà è di circa 2.55 m
- 2) Il locale garage (fog. 114 mapp. 283 sub. 6) è stato diviso con tramezzo in cartongesso in due ambienti con utilizzo differente da quanto concessionato.
- 3) Il locale cucina, separato da parete di tramezzatura dal locale dispensa, si presenta invece come locale unico
- 4) il locale ingresso, separato dal soggiorno con tramezza, si presenta invece come locale unico
- 5) la zona di filtro tra soggiorno e cucina costituita da disimpegno, ripostiglio e w.c. ha dimensioni differenti da quelle concessionate in quanto le tramezzature hanno realizzato una zona ripostiglio più ampia a scapito del disimpegno.

Le difformità rilevate ai punti 1, 3, 4 e 5 possono essere sanate attraverso un premezzo a costruire in sanatoria in quanto conformi alle norme urbanistico - edilizie mentre per quanto si riferisce al punto 2 dell'elenco si ritiene che debba essere rimossa la parete in cartongesso e riconvertiti gli spazi all'uso originariamente concessionato (garage).

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Giunta Regionale n. 10603 del 20.10.1980
Zona omogenea:	Ristrutturazione alberghiera e saturazione B4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32/Bis Zona di ristrutturazione alberghiera Art. 17 Zona di saturazione Art. 18 Indici di fabbricabilità fondiaria
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio comunale n. 58 del 24.07.2015
Zona omogenea:	CD_MBD Sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità'
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non si riscontrano irregolarità dal punto di vista urbanistico.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6**

l'immobile oggetto di perizia fa parte di un edificio bifamiliare disposto su due piani fuori terra e un piano seminterrato.

la proprietà ha destinazione d'uso di civile abitazione fa parte di un edificio bifamiliare su due piani fuori terra e composto da:

- 1) al piano terra da ingresso e soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, terrazzo oltre a giardino esclusivo;
- 2) al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno e terrazzo;
- 3) al piano seminterrato da cantina e ripostiglio, oltre ad ulteriore locale garage attualmente utilizzato in modo differente.

Il fabbricato, costruito negli anni ottanta, presenta una struttura portante costituita da fondazioni, travi in calcestruzzo armato; solai orizzontali e inclinati in laterizio armato, murature portanti in mattoni di laterizio tipo poroton e tramezze interne in forati.

Il tetto è a padiglione, con manto di copertura in tegole tipo portoghese.

Gli intonaci sulle superfici murarie esterne sono con stabilitura finale al civile, mentre le pareti interne e i soffitti sono in forati con finitura tradizionale al civile e in parte con rasature a stucco.

I Serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno a doppio vetro con protezioni tipo a persiana in alluminio.

Le Gronde, i balconi e i parapetti sono in calcestruzzo faccia a vista.

Le finiture interne sono costituite da porte in legno laccato colore bianco; portoncino d'ingresso antisfondamento; pavimenti e zoccolino battiscopa in mattonelle di gres porcellanato colore chiaro al piano terra e parquet al piano primo; rivestimenti a parete della cucina e dei bagni in gres porcellanato colore chiaro; accessori sanitari del bagno di tipo standard in porcellana.

Gli impianti elettrico e idraulico sono di tipo tradizionale con sistema distributivo delle tubazioni sottotraccia; elementi radianti in alluminio e caldaia termica autonoma a gas metano collocata su muro esterno.

L'accesso all'unità immobiliare e al garage avviene con passaggio pedonale e carrabile direttamente da via Dell'Acqua.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **187,26**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1988 e successive varianti e sanatorie

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 78; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

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: Il fabbricato, costruito negli anni ottanta, presenta una struttura portante costituita da fondazioni, travi in calcestruzzo armato e murature portanti tipo poroton; solai orizzontali e inclinati in laterizio armato.

Successivamente con variante del 1988 e DIA del 1996 sono state realizzate delle variazioni rispetto alla conformazione originale dell'immobile.

Oltre a quanto indicato nella documentazione comunale sono presenti delle lievi varianti che sono comunque sanabili.

Per quanto concerne il livello generale di conservazione dell'immobile sia esternamente che internamente si può affermare che risulta in un buon stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello carraio
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello pedonale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Gli infissi esterni sono realizzati in legno e muniti di doppi vetri, (vetrocamera).
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro/legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: L'intonaco al civile è del tipo resino - plastico graffiato di colore bianco.
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione presente lungo lo scivolo di accesso alla porzione interrata e nel giardino antistante
Pavim. Esterna	materiale: gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione presente nella porzione retrostante
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: parte antistante del piano interrato destinato a garage
Pavim. Interna	materiale: parquet prefinito flottante condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione retrostante del vano interrato destinato a garage
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione del piano interrato dell'abitazione adibito a uso taverna

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione di abitazione posta al piano terreno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione di abitazione posta al piano primo ad esclusione dei bagni
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione di abitazione posta al piano primo e al piano terra destinato ai servizi igienici.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portone blindato in alluminio con pannelli di risetimento in alluminio trattato legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine. materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a metano
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Varie:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.
- 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.
- 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup reale netta	34,10	1,00	34,10
CUCINA	sup reale netta	19,69	1,00	19,69
BAGNI	sup reale netta	12,07	1,00	12,07
CAMERA 1	sup reale netta	12,76	1,00	12,76
CAMERA 2	sup reale netta	12,65	1,00	12,65
CAMERA 3	sup reale netta	17,31	1,00	17,31
DISIMPEGNI	sup reale netta	11,27	1,00	11,27
RIPOSTIGLI	sup reale netta	3,75	1,00	3,75
SUPERFICI PARETI	sup reale netta	12,64	1,00	12,64
SUPERFICI SCOPERTE	sup reale netta	40,87	1,00	40,87
CANTINA (TAVERNA)	sup reale netta	10,15	1,00	10,15
		187,26		187,26

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: Anno 2018 - Semestre 1

Zona: MASSA Centrale/CENTRO CITTA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)
- Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 2300/mq. Ad un massimo di € 3400/mq.

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005.

Oltre al metodo compartivo di stima mono parametrico diretto si è proceduto a valutare gli immobili mediante il metodo della capitalizzazione del reddito netto (Stima per comparazione indiretta) ottenibile attraverso l'affitto dell'immobile.

Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato tenendo a riferimento alle caratteristiche demografiche e urbane del centro e in particolare in funzioni delle dimensioni del centro abitato. Stabilito il tasso medio si fanno delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari on-line:

immobiliare.it

casa.it

trovacasa.net

Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 primo semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MASSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA

Codice zona: B1Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Ville e Villini stato conservativo normale : da 2300 a 3400 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 555.038,64, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SOGGIORNO	34,10	€ 2.850,00	€ 97.185,00
CUCINA	19,69	€ 2.850,00	€ 56.116,50
BAGNI	12,07	€ 2.850,00	€ 34.399,50
CAMERA 1	12,76	€ 2.850,00	€ 36.366,00
CAMERA 2	12,65	€ 2.850,00	€ 36.052,50
CAMERA 3	17,31	€ 2.850,00	€ 49.333,50
DISIMPEGNI	11,27	€ 2.850,00	€ 32.119,50
RIPOSTIGLI	3,75	€ 2.850,00	€ 10.687,50
SUPERFICI PARETI	12,64	€ 2.850,00	€ 36.024,00
SUPERFICI SCOPERTE	40,87	€ 2.850,00	€ 116.479,50
CANTINA (TAVERNA)	10,15	€ 2.850,00	€ 28.927,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 533.691,00

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE STIMA SINTETICA aumento del € 21.347,64

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 552.519,94

Valore corpo € 553.779,29

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 553.779,29
Valore complessivo diritto e quota	€ 553.779,29

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Foglio: 114 Particella: 283 Sub.: 5,6	Abitazione in vilini [A7]	187,26	€ 553.779,29	€ 553.779,29

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%)	€ 83.066,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.050,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 465.662,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
26-01-2019

L'Esperto alla stima
Federico Costucci