

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **20/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Marco Piazza**

AGGIORNAMENTO PERIZIA DEL 22/09/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE CIVILE

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Aurelia Sud n. 299 - Turano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

CRBNRC69H23F023G, foglio 101, particella 133, subalterno 4, indirizzo VIA AURELIA SUD N. 176, piano 2, comune MASSA, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 Vani, rendita € € 939,95

2. Stato di possesso

Bene: Via Aurelia Sud n. 299 - Turano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

Corpo: A

Possesso: Occupato da

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Aurelia Sud n. 299 - Turano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Aurelia Sud n. 299 - Turano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Aurelia Sud n. 299 - Turano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Aurelia Sud n. 299 - Turano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Aurelia Sud n. 299 - Turano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Aurelia Sud n. 299 - Turano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

Prezzo da libero: € 329.000,00

Prezzo da occupato: € 329.000,00

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Turano**
Via Aurelia Sud n. 299

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Turano, Via Aurelia Sud n. 299

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

- Residenza: Via Aurelia Sud n. 299 - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 101, particella 133, subalterno 4, indirizzo VIA AURELIA SUD N. 176, piano 2, comune MASSA, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 Vani, rendita € 939,95

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2002 protocollo n. 200598 in atti dal 14/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117388.1/2002).

Confini: L'immobile essendo libero su quattro lati confina con vuoto ricadente in spazi comuni e privati della particella 133.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente stima immobiliare è posto in una zona semicentrale della città di Massa, distante circa 6 km dalla zona costiera, caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari e monofamiliari. Detta zona è caratterizzata da edifici costruiti tra gli anni 70 e 80. Da qui sono facilmente raggiungibili le più importanti strade della città (Viale Roma, Viale della Repubblica e Via Aurelia) nonché la stazione ferroviaria cittadina e la fermata di autobus di linea. Il centro cittadino dista circa 3 km, mentre la più vicina località balneare (Marina di Massa) circa 6km; Sono presenti nella zona e nelle immediate vicinanze numerose attività commerciali al dettaglio, attività di servizio alla persona ed attività sanitarie quali ambulatori medici, ospedali ecc...

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale del Cuore "Gaetano Pasquinucci" - Aereoporto di Cinquale -N.O.A. (Nuovo ospedale della apuane) .

Servizi offerti dalla zona: Percorsi Naturalistici Montani (Buona), Centri Commerciali e Centri Cittadini (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa - Carrara - Forte dei Marmi - Costa Versiliese - Appennino Tosco Emiliano.

Attrazioni paesaggistiche: Zona costiera della Versilia - Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa - Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 300m, Autostrada 6 Km, Stazione FF.SS. 3 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

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:

- Pignoramento a favore di

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 22/12/2018 ai nn. 61 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 26/01/2018 ai nn. 675/535;

- Pignoramento a favore di

; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 11/07/2018 ai nn. 2132 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 02/08/2018 ai nn. 7201/5563;

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

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MITUTO; Importo ipoteca: € 154.937,06; Importo capitale: € 464.811,20 ; A rogito di Not. R. Tamburrino in data 04/08/1994 ai nn. 10762; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 09/08/1994 ai nn. 7078/976 ; **Note: Si precisa che tale ipoteca è inattiva.**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di

Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € € 68.307,76; Importo capitale: € € 34.153,88 ; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 15/12/2016 ai nn. 11494/1538

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € € 92.677,78; Importo capitale: € € 150.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 02/11/2017 ai nn. 1300; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 03/11/2017 ai nn. 9681/1285

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 22/12/2017 ai nn. 61 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 26/01/2018 ai nn. 675/535;

- Pignoramento a favore di

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 11/07/2018 ai nn. 2132 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 02/08/2018 ai nn. 7201/5563;

4.2.3 Altre trascrizioni:

INTERVENUTI NELLA PROCEDURA : INTERVENTO DA PARTE DI
PER UN IMPORTO COMPLESSIVO PARI A € 128.275,68

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

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

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,50% del valore; Tassa ipotecaria €. 35,00; Imposta di bollo €. 59,00;

Per le trascrizioni:

Imp. ipotecaria €. 200,00; Tassa ipotecaria €. 35,00; Imposta di bollo €.59,00;

Pignoramenti: €. 294,00

Ipoteche volontarie/Mutui: €. 35,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'unità immobiliare non fa parte di un complesso 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:

1/1 dal 04/08/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. R. Tamburrino, in data 04/08/1994, ai nn. 10761/1886; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 09/08/1994, ai nn. 7077/5156.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Numero pratica: C.E.S. 2018-12-01/S del 06/12/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: AMPLIAMENTO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE (SOPRAELEVAZIONE)

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 02/01/1987 al n. di prot. 50

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di riscontro tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato sono state riscontrate le seguenti difformità :

1) Realizzazione di portico in legno coperto da telo plastificato nella terrazza lato mare dell'unità immobiliare;

Regolarizzabili mediante: Demolizione Opere

Descrizione delle opere da sanare: Si precisa che non è possibile sanare l'irregolarità riscontrata e si dovrà procedere con la demolizione e rimessa in pristino della terrazza.

Demolizione portico terrazza: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Art. 30 Città diffusa a media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 30. Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico</p> <p>1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati nelle tavole di progetto sub "Città diffusa a media e bassa densità" (CDmbd) caratterizzati da tipologie urbanistico-edilizie di recente formazione, eterogenee, con una diffusa presenza di lotti liberi o sottoutilizzati e agricolo residuali interclusi che producono discontinuità evidenti del tessuto insediativo urbano. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di completamento urbanistico.</p> <p>2. Finalità del regime normativo di completamento urbanistico. La norma promuove interventi di risanamento, miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, allargando la gamma degli interventi possibili rispetto ai precedenti regimi normativi di mantenimento e di consolidamento</p> <p>3. Categorie d'intervento ammesse su edifici ed aree esclusivamente o prevalentemente residenziali. Sugli edifici residenziali esistenti e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate: Interventi ammessi Definizioni normativa Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25 Ma.o. Art. 18 nessuna Ma.str. Art. 19 nessuna Re./Co. Art. 20 nessuna C.uso Art. 21 - Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire per funzioni tipologicamente compatibili con quelle della originaria destinazione dell'immobile secondo la correlazione sotto indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da residenza a usi turistico-ricettivi, direzionale, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari, attività artigianali, laboratori artistici, servizi pubblici o privati alla persona. - Per le unità immobiliari a destinazione non residenziale appartenenti ad edifici a prevalente destinazione residenziale, il C.uso è ammesso alle seguenti condizioni: • da funzione artigianale a funzioni di tipo direzionale, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; • da funzione commerciale a direzionale, artigianale, turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; • da direzionale/terziario per uffici a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico/ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, residenza esclusivamente per unità immobiliari interne ad edifici già destinati a residenza per almeno il 30% della SUL esistente, esclusi comunque i piani terra. - In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita

è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature. - Il cambio di destinazione d'uso riguardante edifici o unità immobiliari che singolarmente o sommate fra loro risultino superiori a 250 mq di SUL, è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di un PA d'iniziativa pubblica o privata con correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali e degli standard pubblici o con possibile monetizzazione a seconda delle prescrizioni indicate dal PA. - Le funzioni turistico/ricettive di tipo alberghiero non ammettono cambio di destinazione d'uso salve le eccezioni di cui all'Art. 44. Fraz. Art. 22 - Nei casi di frazionamento correlati ad interventi di Rist.urb, soggetti a formazione di PA, si applicano le disposizioni previste per gli Ambiti d'intervento di cui all'Art. 36, comma 2 e Art. 117, comma 3. Rist.cons.a Art. 23 nessuna Rist.cons.b Art. 23 nessuna Rist.ric.a Art. 23 - L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b), in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea. Rist.ric.b. Art. 23 - L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b) in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea. Add. tipo a) Art. 24 - L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b) in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea. Add.tipo b) Art. 24 - E' ammessa l'addizione volumetrica con incremento una tantum non superiore al 20% della SUL esistente e comunque nel limite massimo di 38 mq di SUL - Le disposizioni comuni sui parametri urbanistici sono da applicare all'intero edificio comprensivo dell'ampliamento effettuato, ad eccezione delle distanze minime da strade pubbliche, confini e pareti finestrate fronteggianti, che sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate.. L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b) in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea. Sost. Art. 24 - Allo scopo di favorire il risanamento di unità immobiliari in comprovate condizioni di inadeguatezza igienico/funzionale e di degrado edilizio o al fine di ricollocare l'edificio in modo da rispettare le distanze da strade pubbliche e confini stabiliti dall'Art. 25 nonché in attuazione del disposto di cui all'Art. 59, comma 2, ultimo alinea, è ammessa la sostituzione edilizia con incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della Sul esistente. - La ricostruzione può avere un'altezza massima di due piani. - Nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati ad un solo piano è ammesso l'incremento di SUL nei limiti di cui alla Spr. a condizione che non si aumenti la SC rispetto al fabbricato originario. Deloc. Art. 24 - La Deloc. che interessa edifici a esclusiva o prevalente destinazione residenziale è consentita con un incremento di SUL pari al 30 % della SUL esistente, comunque non superiore a 45 mq. laboratori

artistici, servizi pubblici o privati alla persona. - Per le unità immobiliari a destinazione non residenziale appartenenti ad edifici a prevalente destinazione residenziale, il C.uso è ammesso alle seguenti condizioni:

- da funzione artigianale a funzioni di tipo direzionale, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- da funzione commerciale a direzionale, artigianale, turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- da direzionale/terziario per uffici a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico/ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, residenza esclusivamente per unità immobiliari interne ad edifici già destinati a residenza per almeno il 30% della SUL esistente, esclusi comunque i piani terra.

- In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature. - Il cambio di destinazione d'uso riguardante edifici o unità immobiliari che singolarmente o sommate fra loro risultino superiori a 250 mq di SUL, è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di un PA d'iniziativa pubblica o privata con correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali e degli standard pubblici o con possibile monetizzazione a seconda delle prescrizioni indicate dal PA. - Le funzioni turistico/ricettive di tipo alberghiero non ammettono cambio di destinazione d'uso salve le eccezioni di cui all'Art. 44. Fraz. Art. 22 - Nei casi di frazionamento correlati ad interventi di Rist.urb, soggetti a formazione di PA, si applicano le disposizioni previste per gli Ambiti d'intervento di cui all'Art. 36, comma 2 e Art. 117, comma 3. Rist.cons.a Art. 23 nessuna Rist.cons.b Art. 23 nessuna Rist.ric.a Art. 23 - L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b), in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea. Rist.ric.b. Art. 23 - L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b) in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea. Add. tipo a) Art. 24 - L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b) in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea. Add.tipo b) Art. 24 - E' ammessa l'addizione volumetrica con incremento una tantum non superiore al 20% della SUL esistente e comunque nel limite massimo di 38 mq di SUL - Le disposizioni comuni sui parametri urbanistici sono da applicare all'intero edificio comprensivo dell'ampliamento effettuato, ad eccezione delle distanze minime da strade pubbliche, confini e pareti finestrate fronteggianti, che sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate.. L'intervento non è ammesso per gli edifici collocati

	entro la fascia di rispetto dei viali di valore paesistico/ambientale di cui all'Art. 58, comma 1, lettera b) in conformità all'Art. 59, comma 2, terz'ultimo alinea. Sost. Art. 24 - Allo scopo di favorire il risanamento di unità immobiliari in comprovate condizioni di inadeguatezza igienico/funzionale e di degrado edilizio o al fine di ricollocare l'edificio in modo da rispettare le distanze da strade pubbliche e confini stabiliti dall'Art. 25 nonché in attuazione del disposto di cui all'Art. 59, comma 2, ultimo alinea, è ammessa la sostituzione edilizia con incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della Sul esistente. - La ricostruzione può avere un'altezza massima di due piani. - Nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati ad un solo piano è ammesso l'incremento di SUL nei limiti di cui alla Spr. a condizione che non si aumenti la SC rispetto al fabbricato originario. Deloc. Art. 24 - La Deloc. che interessa edifici a esclusiva o prevalente destinazione residenziale è consentita con un incremento di SUL pari al 30 % della SUL esistente, comunque non superiore a 45 mq. 4. Cumulabilità degli interventi. E' consentita la cumulabilità degli interventi di Spr. con la Add.tipo a) o con l'Add.tipo b), fermo restando che la SUL complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL originaria con la SUL derivante dagli interventi cumulati non superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è una porzione di edificio facente parte di un fabbricato plurifamiliare. L'unità è posta su di un unico livello a piano secondo, nonché ultimo, del complessivo edificio;

Al suo interno al momento del sopralluogo era così suddivisa :

- PIANO SECONDO : Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali, studio, due bagni ed un locale lavanderia accessibile dall'esterno, il tutto dotato di ampia terrazza che si affaccia nei lati Nord, Sud ed Est dell'edificio; L'unità è dotata inoltre di ampio portico in legno coperto da telo plastificato nella terrazza lato Sud;

Il tutto accessibile dalla pubblica strada mediante servitù di passo su area privata e vano scala comune ad altre unità immobiliari.

Si precisa infine che il portico presente nella terrazza lato mare risulta essere stato realizzato successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio e per tanto dovrà essere rimosso.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale - Residenza: Via Aurelia Sud n. 299 - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **277,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non disponibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 299; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione; Le finiture interne, le parti impiantistiche a vista ed i serramenti erano in un buon stato conservazione e non presentavo segni di deterioramento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura **tipologia: a falde condizioni: buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni **tipologia: Avvolgibili materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone**Infissi interni **tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone**Manto di copertura **materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: da demolire**Pareti esterne **materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone**Pavim. Interna **materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone**Portone di ingresso **tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone**Rivestimento **ubicazione: bagno materiale: Gres Porcellanato condizioni: buone****Impianti:**Citofonico **tipologia: audio condizioni: buone conformità: da colaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **Gas** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TUBAZIONE SOTTOTRACCIA A COLLETTORE
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	N.D.
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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta.

Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, visti le numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime come da concessione edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	152,00	1,00	152,00
LAVANDERIA	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
TERRAZZA (30% DI Mq 25)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
TERRAZZA (10% Mq 90)	sup reale lorda	90,00	0,10	9,00
		277,00		171,00

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: Secondo Semestre - Anno 2017

Zona: SEMICENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2450

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 1.650/00 a €/Mq 2.450/00..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 393.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	152,00	€ 2.300,00	€ 349.600,00
LAVANDERIA	2,50	€ 2.300,00	€ 5.750,00
TERRAZZA (30% DI Mq 25)	7,50	€ 2.300,00	€ 17.250,00
TERRAZZA (10% Mq 90)	9,00	€ 2.300,00	€ 20.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 393.300,00
Valore corpo			€ 393.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 393.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 393.300,00

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]	171,00	€ 393.300,00	€ 393.300,00

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%)	€ 58.995,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 329.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 329.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 329.000,00

Massa 22/09/2021

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

Doc. Allegata

- Regolarità Urbanistica ed Edilizia
- Elaborato Grafico Illustrativo