

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

**OMISSIS**

N.R.G. E.I. **103/2020**

data udienza:

29-09-2021

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Muracchioli**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Appartamento e  
posto auto pertinenziale**

**Esperto alla stima:** Arch. Matteo Roselli

**Codice fiscale:** RSLMTT79M25B832G

**Email:** matteoroselli@gmail.com

**Pec:** matteo.roselli@archiworldpec.it



Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Marina di Massa**  
Via Fiume 72

**INDICE**

**Lotto: 001 - Appartamento e posto auto pertinenziale**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>6</b>
Corpo: A- appartamento e posto auto pertinenziale.....	6
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>9</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>10</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>10</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>11</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>12</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>13</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>15</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>26</b>



## INDICE SINTETICO

**BENE:** Appartamento e posto auto pertinenziale, Via Fiume 72 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100

**Lotto: 001 - Appartamento e posto auto pertinenziale**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A- appartamento e posto auto pertinenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio **136**
- particella **809**
- subalterno **1**
- indirizzo Via Fiume 72
- piano Terra
- comune Massa(MS)
- categoria A/2
- classe 4
- consistenza 4 vani
- superficie Totale:67 mq
- rendita € Euro 537,12

**Categoria:** Posto auto scoperto [C6]

- foglio **136**
- particella **809**
- subalterno **19**
- indirizzo Via Fiume 72
- piano Terra



- comune Massa(MS)
- categoria C/6
- classe 1
- consistenza 13 mq
- superficie Totale:13 mq
- rendita € Euro 24,17

## 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A- appartamento e posto auto pertinenziale

**Possesso:** Occupato dagli esecutati

## 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A- appartamento e posto auto pertinenziale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A- appartamento e posto auto pertinenziale

**Creditori Iscritti:**

- **OMISSIS,**
- Agenzia delle Entrate e Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia
- Nota: in data 12-05-2021 nei confronti della **OMISSIS**, l' Agenzia delle Entrate e Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia, con sede legale in Via Giuseppe Grezar 14 – 00142 Roma, in persona del procuratore speciale **OMISSIS**, elettivamente domiciliata presso la propria unità locale di Piacenza, Viale dei Mille 7 – 29121 Piacenza, chiede di intervenire nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 103/2020.



## 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A- appartamento e posto auto pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A- appartamento e posto auto pertinenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € € 147.313,25



Beni in **Massa (MS)**

Località/Frazione **Marina di Massa**

Via Fiume 72

**Lotto: 001 - Appartamento e posto auto pertinenziale**

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- appartamento e posto auto pertinenziale.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, Via Fiume 72**

Note: Appartamento a piano terra di fabbricato a residenziale a due piani, comprensivo di area verde pertinenziale e posto auto privato nel piazzale condominiale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**OMISSIS** nata **OMISSIS, OMISSIS,**

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio **136**

particella **809**

subalterno **1**

indirizzo Via Fiume 72, piano Terra, comune Massa

categoria A/2

classe 4

consistenza 4 vani

superficie Totale:67 mq

rendita € Euro 537,12

**Nota: Il regime di separazione dei beni è quello dichiarato ed indicato nelle visure catastali, sebbene non sia stata trovata dal CTU documentazione comprovante.**

Derivante da:



STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.: 15311 Rogante: CATTANEO LUIGI Sede: MONTIGNOSO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5798.1/2007)

Confini:

Il bene esecutato al foglio 136 map 809 sub 1 è posto al piano terra di palazzina composta complessivamente da un piano interrato, due fuori terra (terra e piano primo) e piano secondo (sottotetto).

Confini catastali:

- nord: sub.4 , abitazione di tipo civile
- ovest: sub.22 , bene comune non censibile scivolo di accesso al piano interrato
- sud: sub.23 , bene comune non censibile, aree di manovra condominiali
- est: sub.24 , bene comune non censibile, vano scala condominiale
- piano superiore: sub.6 , abitazione di tipo civile
- piano inferiore: piano interrato, posti auto coperti

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**OMISSIS** nata a **OMISSIS, OMISSIS**

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio **136**

particella **809**

subalterno **19**

indirizzo Via Fiume 72, piano Terra, comune Massa

categoria C/6

classe 1

consistenza 13 mq

superficie Totale: 13 mq

rendita € Euro 24,17

**Nota: Il regime di separazione dei beni è quello dichiarato ed indicato nelle visure catastali, sebbene non sia stata trovata dal CTU documentazione comprovante.**

Derivante da:

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.: 15311 Rogante: CATTANEO LUIGI Sede: MONTIGNOSO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5798.1/2007)

Confini:



Il bene esecutato al foglio 136 map. 809 sub. 19 è il posto auto scoperto di proprietà e pertinenziale all'appartamento al sub. 1, posto subito alla destra dell'ingresso carrabile ed il primo dei tre posti auto all'aperto.

Confini catastali:

- sub. 23, bene comune non censibile, aree di manovra condominiali
- sub. 20, posto auto scoperto

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

- Residenza: **OMISSIS**,
- Stato Civile: **OMISSIS**,
- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
- Data Matrimonio: 20-05-1977
- Ulteriori informazioni sul debitore:

**Note: OMISSIS II OMISSIS, ha contratto matrimonio con OMISSIS in OMISSIS, OMISSIS; il matrimonio è stato registrato al OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Milano, ed in calce all'estratto di matrimonio non viene indicata alcuna annotazioni attestante il regime di separazione dei beni. Il CTU ha interrogato il OMISSIS ove la sig.ra risiede per richiedere informazioni su un eventuale e successivo cambio di regime patrimoniale fatto dai coniugi ed eventualmente registrato presso gli uffici competenti del Comune di residenza, tale interrogazione ha avuto esito negativo. L'ufficio anagrafe, contattato sia telefonicamente che tramite posta elettronica, ha risposto che presso i loro archivi non vi è alcun atto riguardante la registrazione del matrimonio degli esecutati ed eventuale aggiornamento dello stato patrimoniale degli stessi. Si riporta il testo integrale della email di risposta dell'ufficio anagrafe del comune: *"Buongiorno, in merito alla sua richiesta pervenuta in data 11/08/2021 ns. prot. n. 2711, i coniugi sotto indicati si sono sposati all'estero OMISSIS, e l'atto è stato trascritto nel comune OMISSIS, al n. OMISSIS,. A anno OMISSIS,. In codesto comune non vi è l'atto di matrimonio."***

Ad oggi l'unico atto presente è l'estratto di matrimonio, allegato alla perizia e sopra citato, il quale non annota nessuna separazione dei beni.

La **OMISSIS** ha dichiarato al momento della stipula del contratto di acquisto del bene esecutato di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, tale dichiarazione è stata annotata nell'atto di compravendita - a rogito di Notaio Cattaneo Luigi, in data 31/07/2007, ai nn. 15311/5860; trascritto a Massa(MS), in data 03/08/2007, ai nn. 9368/5798. Tale indicazione è riportata anche nelle visure catastali.



Il **OMISSIS, OMISSIS OMISSIS** cf: **OMISSIS** residente in **OMISSIS, OMISSIS** risulta essere **debitore non datore d'ipoteca** come indicato nella:

“Sezione C” Nota di Iscrizione RP1732 RG8521 del 05-08-2008

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Rogante Notaio Beccari Giuseppe , Reggio Emilia, 30-07-2008 n. repertorio 229647/39653

unità negoziale n.1: Comune di Massa, Catasto fabbricati fg.136 part.809 sub.1-19

sogg. a favore:

- **OMISSIS – OMISSIS, OMISSIS, CF: OMISSIS**

sogg.ti contro:

- **OMISSIS, OMISSIS, CF: OMISSIS,**

Terzo datore d'ipoteca

- **OMISSIS, OMISSIS, CF: OMISSIS,**

Debitore non datore d'ipoteca

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## **CONFORMITÀ CATASTALE**

Note sulla conformità catastale:

Dopo gli accessi ai documenti presenti presso il N.C.E.U., visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico, il CTU non ha riscontrato difformità con lo stato di fatto dei luoghi rilevati. Il lotto originario era identificato al fg.136 map.548, identificativo del terreno e del fabbricato sul quale è stato presentato il Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte il bene eseguito. Con l'accatastamento MS0086623 del 13-07-2007 e ricevuta del Tipo Mappale n. 33144/2006, si va dichiarare e conformare la situazione catastale dell'intero fabbricato e delle unità che lo compongono: il map.548 viene soppresso generando l' 809 e i vari subalterni.

Per tanto il sottoscritto CTU **dichiara la conformità catastale dei beni eseguiti oggetto della procedura identificati al fg.136 map.809 sub.1 e sub.19 .**

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

NO

I beni oggetto di perizia al fg. 136 map. 809 sub.1 e 19 sono di proprietà dell'esecutata la **OMISSIS**



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

Il bene esecutato è ubicato in località Marina di Massa, zona turistico/residenziale del Comune di Massa. Il bene è un appartamento facente parte di un complesso residenziale denominato Condominio Residenza Valeria in Via Fiume 72. Il civico è situato in una piccola traversa di Via Fiume, per tanto il fabbricato rimane distante e protetto rispetto alla viabilità principale. Via Fiume è comunque un asse di viabilità secondaria che unisce viale Mattei con Via San Leonardo. La tipologia edilizia degli edifici circostanti è simile a quella del bene esecutato: abitazioni singole o piccoli condomini a due piani a destinazione residenziale, immerse in ampie zone verdi anche se private e non pubbliche. La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di circa 1 km dal bene si possono trovare tutti i servizi necessari: Ospedale N.O.A. ; Casello Autostrada A12; centro commerciale MareMonti; super mercati di quartiere, centro turistico di Marina di Massa con tutte le sue attività commerciali; farmacie; scuole di ogni ordine e grado; chiese. Il centro della Marina con il suo lungomare ed il pontile dista poco più di 1500 m. La costa è raggiungibile in bicicletta nel tempo di 5 minuti massimo, attraverso un percorso completamente in piano privo di qualsiasi dislivello

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**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:**

Ospedale (Ottimo)

Scuole di ogni ordine e grado (Ottima)

Centri commerciali (Buono)

Farmacie (Buono)

Uffici Postali (Buona)

Luoghi di culto (chiese) (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Massa, Massa , Marina di Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Marina di Massa ed il litorale apuano con le sue attività commerciali; Alpi Apuane; Città di Carrara con i suoi laboratori di marmo e le sue cave; poco distante la Versilia, la città d'arte di Pietra.

**Attrazioni storiche:** Nella città di Massa: il Palazzo Ducale, il Castello Malaspina e la Villa della Rinchiostra oggi sede del Museo Gigi Guadagnucci.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio autobus locale di linea 500 metri circa

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da **OMISSIS**, proprietaria, **OMISSIS**, coniuge, e dalla figlia minore.

Note: La casa è usata dalla proprietà e dalla sua famiglia, coniuge e figlia minore, come seconda casa, non come abitazione principale. L'arredamento e l'ottimo stato di conservazione del bene, fanno intendere al CTU un uso frequente dell'abitazione da parte degli esecutati. Assente qualsiasi traccia di trascuratezza, anche nell'area pertinenziale esterna a giardino. Al momento del sopralluogo il **OMISSIS** è arrivato dal comune di residenza, **OMISSIS**, per consentire il rilievo dei beni da parte dei CTU e delle operazioni di rito da parte della CUSTODE.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva

a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS**, CF: **OMISSIS**

contro **OMISSIS**, **OMISSIS**

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 126.048,00

A rogito di Notaio Beccari Giuseppe in data 30/07/2008 ai nn. 229647/39653; Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 05/08/2008 ai nn. 8521/1732 ;

Note: Il **OMISSIS** è indicato nella "Sezione C - Soggetti" come Debitore non Datore d'ipoteca

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**



a favore di **OMISSIS, OMISSIS, CF: OMISSIS**

contro **OMISSIS**

Derivante da: Atto Giudiziario

Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa in data 26/10/2020 ai nn. 1722 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 28/12/2020 ai nn. 10171/7898;

**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:** 373,26€

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 465,80€.

Dall'ultimo "rendiconto esercizio ordinario" rilasciato dall'amministratore di condominio al CTU, datato al 31-07-2021 risulta per l'esecuta: un saldo precedente di -240,91€ per l'appartamento al sub.1, e di -89,64€ per il posto auto al sub.19, che sommati danno un totale di -330,55€. A questo saldo negativo, vanno aggiunte le spese di esercizio straordinario insolute da parte dell'esecutata, spese comunicate dall'amministratore direttamente al CTU, e non inserite nel rendiconto allegato, che sono pari a 135,35€. Il tutto sommato porta ad un totale di spese condominiali insolute pari a 465,80€

**Millesimi di proprietà:** Dall'ultimo riparto preventivo esercizio ordinario rilasciato dall'amministratore di condominio al CTU, datato al 31-07-2021, si evince che la quota millesimale di proprietà è pari a 80,14 per l'appartamento al sub.1 e 5,46 per il parcheggio scoperto sub.19

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente



**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non rilasciata al CTU

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

#### **5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

**NO- Rendiconto esercizio ordinario (allegato) al 31-07-2021**

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** dal 31/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cattaneo Luigi, in data 31/07/2007, ai nn. 15311/5860; trascritto a Massa(MS), in data 03/08/2007, ai nn. 9368/5798.

#### **6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** proprietari ante ventennio al **03/12/1960** .

Note: Terreni indicati al vecchio Catasto ai mapp.li 7428-7429

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** dal **03/12/1960** al **30/03/1961** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ricci, in data 27/12/1960, ai nn. ; registrato a Massa(MS), in data 13/01/1961, ai nn. 1056; trascritto a Massa(MS), in data 30/12/1960, ai nn. 4553.

**Note:** Nell'atto è indicato un livello gravante sui terreni indicati al vecchio Catasto ai map.li 7428 e 7429.

**Nella fattispecie si legge : "i venditori si obbligano ad affrancare a loro spese il livello gravante il terreno venduto a favore di OMISSIS e OMISSIS - OMISSIS " . Nell'atto indicato come venditori son indicati i sig.ri OMISSIS ed acquirente OMISSIS**

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** dal **30/03/1961** al **10/05/2005** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ricci, in data 30/03/1961, ai nn. /5920; registrato a Massa(MS), in data 01/04/1961, ai nn. 1293.

**Note:** **OMISSIS** vende a **OMISSIS** i terreni ai mapp.li 7428-7429. Nell'atto si legge per quanto riguarda il livello gravante sugli stessi:"Quanto al livello gravante ancora il terreno a favore di **OMISSIS**, si sono



obbligati i precedenti proprietari *OMISSIS* su ricordati, e le pratica relativa è tutt'ora in corso." Per tanto al momento dell'acquisto dei terreni da parte della *OMISSIS* il livello era ancora gravante e l'affrancazione in carico ancora ai *OMISSIS*, i quali non porteranno mai a termine la procedura di affrancazione. Questa verrà poi eseguita dopo il successivo passaggio di proprietà a favore della *OMISSIS* la quale vi provvederà lei stessa.

**Titolare/Proprietario: *OMISSIS* dal 10/05/2005 al 31/07/2007 .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Cattaneo, in data 10/05/2005, ai nn. 10573/3106; trascritto a Massa(MS), in data 17/05/2005, ai nn. 5161/3030.

**Note: *OMISSIS* acquista il bene al foglio 136 map. 548 N.C.E.U. sul quale poi edificherà il fabbricato di cui fa parte il bene esecutato. Nell'atto di acquisto il notaio rettifica il nome della parte venditrice *OMISSIS* che nell'atto del 1961 si qualificò erroneamente come *OMISSIS* e non come *OMISSIS*, come da sue esatte generalità come risulta dall'atto di nascita *OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS* del comune di *OMISSIS* (cit. atto di acquisto Notaio Cattaneo). *OMISSIS* con Atto Notarile di Affrancazione in data 05-06-2006 n. di repertorio 13164/4308 , a rogito Notaio Cattaneo Luigi, trascritto a Massa (MS) in data 10-06-2006 RG 7615 RP 5043, affrancava il livello gravante sull'unità negoziale per un corrispettivo di affrancazione accettato dagli eredi *OMISSIS*.**

**Titolare/Proprietario: *OMISSIS* dal 31/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cattaneo Luigi, in data 31/07/2007, ai nn. 15311/5860; trascritto a Massa(MS), in data 03/08/2007, ai nn. 9368/5798.

**Note: *OMISSIS* Il *OMISSIS*, ha contratto matrimonio con *OMISSIS* in *OMISSIS*, *OMISSIS*; il matrimonio è stato registrato al *OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS* dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Milano, ed in calce all'estratto di matrimonio non viene indicata alcuna annotazioni attestante il regime di separazione dei beni. Il CTU ha interrogato il *OMISSIS* ove la sig.ra risiede per richiedere informazioni su un eventuale e successivo cambio di regime patrimoniale fatto dai coniugi ed eventualmente registrato presso gli uffici competenti del Comune di residenza, tale interrogazione ha avuto esito negativo. L'ufficio anagrafe, contattato sia telefonicamente che tramite posta elettronica, ha risposto che presso i loro archivi non vi è alcun atto riguardante la registrazione del matrimonio degli esecutati ed eventuale aggiornamento dello stato patrimoniale degli stessi. Si riporta il testo integrale della email di risposta dell'ufficio anagrafe del comune: *"Buongiorno, in merito alla sua richiesta pervenuta in data 11/08/2021 ns. prot. n. 2711, i coniugi sotto indicati si sono sposati all'estero OMISSIS, e l'atto è stato trascritto nel comune OMISSIS, al n. OMISSIS,. A anno OMISSIS,. In codesto comune non vi è l'atto di matrimonio."***

**Ad oggi l'unico atto presente è l'estratto di matrimonio, allegato alla perizia e sopra citato, il quale non**



annota nessuna separazione dei beni.

La **OMISSIS** ha dichiarato al momento della stipula del contratto di acquisto del bene esecutato di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, tale dichiarazione è stata annotata nell'atto di compravendita - a rogito di Notaio Cattaneo Luigi, in data 31/07/2007, ai nn. 15311/5860; trascritto a Massa(MS), in data 03/08/2007, ai nn. 9368/5798. Tale indicazione è riportata anche nelle visure catastali.

### 6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

Nessuno

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 55096

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione i di n.8 unità residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 56819

Rilascio in data 21/04/2005 al n. di prot.

Numero pratica: 55896

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: costruzione di n.8 unità residenziali

Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 22861

Rilascio in data 17/06/2005 al n. di prot.

NOTE: Voltura del Permesso di Costruire n.55096 dalla **OMISSIS** alla nuova proprietà **OMISSIS**

Numero pratica: 55974

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di n.8 unità residenziali

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2005 al n. di prot. 28147



Rilascio in data 21/07/2005 al n. di prot.

NOTE: variante al Permesso di Costruire n. 55096

Numero pratica: 56783

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di n.8 unità residenziali

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2005 al n. di prot. 59641

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot.

NOTE: variante al Permesso di Costruire n. 55974

Numero pratica: 58797

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di n.8 unità residenziali

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2007 al n. di prot. 18673

Rilascio in data 11/07/2007 al n. di prot.

NOTE: variante al Permesso di Costruire n. 56783 Tagliando "A" Inizio Lavori prot. n.32310 del 06-07-2005 data inizio lavori dichiarata 18-07-2005 Riferimento PdC n. 55096 Tagliando "B" Ultimazione Copertura prot. n.34223 del 18-07-2006 data ultimazione dichiarata 18-07-2006 Riferimento PdC n. 56783 Tagliando "C" Ultimazione Lavori prot. n.34686 del 26-07-2006 data ultimazione dichiarata 25-07-2006 Riferimento PdC n. 58797

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: costruzione di n.8 unità residenziali

Presentazione in data 27/07/2007 al n. di prot.

Numero pratica: D.I.A. n. 60524

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio di destinazione

Presentazione in data al n. di prot.

NOTE: interessato il piano interrato, non oggetto della procedura



Numero pratica: 517/05

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Deposito Pratica Sismica Genio Civile

Per lavori: costruzione di n.8 unità residenziali

Presentazione in data 11/07/2005 al n. di prot. 83899

NOTE: 1° Variante a Deposito Pratica Sismica n.517/05 del 06-02-2006 Relazione di fine lavori alla Pratica Sismica n.517/05 del 30-03-2006 Certificato di Collaudo alla Pratica Sismica n.517/05 del 30-03-2006

### **7.1 Conformità edilizia:**

**Note sulla conformità edilizia:** Il sottoscritto CTU interrogando gli archivi del Comune di Massa relativi alle Pratiche Edilizie presentate e quelli del Genio Civile di Massa Carrara, ha evidenziato la presenza dei documenti citati al punto 7 , presentati sul mappale originario dell'immobile e dalla ditta intestataria del bene, prima del passaggio di proprietà agli eseguiti.

Verificando:

- l'ultimo titolo edilizio/urbanistico legittimo Permesso di Costruire n. 58797 del 11-07-2007
- la presenza del tagliando "A" Inizio Lavori prot. n.32310 del 06-07-2005
- la presenza del tagliando "B" Ultimazione Copertura prot. n.34223 del 18-07-2006
- la presenza del tagliando "C" Ultimazione Lavori prot. n.34686 del 26-07-2006
- la presenza della Certificazione di abitabilità protocollata in data 27-07-2007
- la presenza del deposito e successive varianti della Pratica Sismica n.517/05
- la presenza della Relazione di fine lavori alla Pratica Sismica n.517/05 del 30-03-2006
- la presenza del Certificato di Collaudo alla Pratica Sismica n.517/05 del 30-03-2006
- la corrispondenza dei grafici dell'ultimo titolo legittimo allo stato di fatto rilevato
- che la D.I.A. n. 60524 del 02-07-2008 Cambio di destinazione, interessa il piano interrato, parte del fabbricato non oggetto della procedura e di non proprietà degli eseguiti

**il sottoscritto CTU dichiara la conformità Edilizia del bene eseguiti.**

**Il sottoscritto CTU ha verificato che l'immobile di cui è parte il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.**

### **7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.142 del 30-07-2019, approvazione del REGOLAMENTO URBANISTICO
Zona omogenea:	Area di Frangia Urbana - AFU
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Area di Frangia Urbana - AFU Art. 146 - Pericolosità idraulica elevata
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:**

Il sottoscritto CTU interrogando gli archivi del Comune di Massa relativi alle Pratiche edilizie/urbanistiche presentate e quelli del Genio Civile di Massa Carrara, ha evidenziato la presenza dei seguenti documenti presentati sul mappale originario dell'immobile e dalla ditta intestataria del bene, prima del passaggio di proprietà agli esecutati.

**Pratiche presenti nell'archivio del Comune di Massa**

- 1- Permesso di Costruire n. 55096 del 21-04-2005 prot. n.56819 del 10-12-2004

ditta: **OMISSIS** cf: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS, OMISSIS**

ubicazione: Via Fiume fg 136 map 548

prog-direttore dei lavori: **OMISSIS**, cf: **OMISSIS**

- 2- Voltura n. 55896 del 17-06-2005 prot. n.22861 del 12-05-2005

ditta: **OMISSIS** cf: **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**

- 3- Permesso di Costruire n. 55974 del 21-07-2005 prot. n.28147 del 24-06-2005 variante al Permesso di Costruire n. 55096

ditta: **OMISSIS** cf: **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**

ubicazione: Via Fiume fg 136 map 548

prog-direttore dei lavori: **OMISSIS**, cf: **OMISSIS**

- 4- Permesso di Costruire n. 56783 del 23-02-2006 prot. n.59641 del 22-12-2005

variante al Permesso di Costruire n. 55974



ditta: **OMISSIS** cf: **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**

ubicazione: Via Fiume fg 136 map 548

prog-direttore dei lavori: **OMISSIS**, cf: **OMISSIS**

- 5- Tagliando "A" Inizio Lavori prot. n.32310 del 06-07-2005 data inizio lavori dichiarata 18-07-2005 Riferimento PdC n. 55096
- 6- Tagliando "B" Ultimazione Copertura prot. n.34223 del 18-07-2006 data ultimazione dichiarata 18-07-2006 Riferimento PdC n. 56783
- 7- Permesso di Costruire n. 58797 del 11-07-2007 prot. n.18673 del 23-04-2007 variante al Permesso di Costruire n. 56783

ditta: **OMISSIS** cf: **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**

ubicazione: Via Fiume fg 136 map 548

prog-direttore dei lavori: **OMISSIS**, cf: **OMISSIS**

- 8- Tagliando "C" Ultimazione Lavori prot. n.34686 del 26-07-2006 data ultimazione dichiarata 25-07-2006 Riferimento PdC n. 58797
- 9- Certificazione di abitabilità protocollata in data 27-07-2007
- 10- D.I.A. n. 60524 del 02-07-2008 Cambio di destinazione

ditta: **OMISSIS** cf: **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**

ubicazione: Via Fiume fg 136 map 809 sub 10 interessato il piano interrato

Pratiche presenti nell'archivio del Genio Civile di Massa-Carrara

- 1- Deposito Pratica Sismica n.517/05 prot.n.83899 del 11-07-2005
- 2- 1° Variante a Deposito Pratica Sismica n.517/05 del 06-02-2006
- 3- Relazione di fine lavori alla Pratica Sismica n.517/05 del 30-03-2006

tutti i precedenti depositi hanno come Progettista, Calcolatore e Direzione Lavori delle opere strutturali **OMISSIS**, cf: **OMISSIS**

- 4- Certificato di Collaudo alla Pratica Sismica n.517/05 del 30-03-2006 collaudatore **OMISSIS**

Verificando:

- l'ultimo titolo edilizio e urbanistico legittimo Permesso di Costruire n. 58797 del 11-07-2007
- la presenza del tagliando "A" Inizio Lavori prot. n.32310 del 06-07-2005
- la presenza del tagliando "B" Ultimazione Copertura prot. n.34223 del 18-07-2006
- la presenza del tagliando "C" Ultimazione Lavori prot. n.34686 del 26-07-2006
- la presenza della Certificazione di abitabilità protocollata in data 27-07-2007
- la presenza del deposito e successive varianti della Pratica Sismica n.517/05
- la presenza della Relazione di fine lavori alla Pratica Sismica n.517/05 del 30-03-2006
- la presenza del Certificato di Collaudo alla Pratica Sismica n.517/05 del 30-03-2006
- la corrispondenza dei grafici dell'ultimo titolo legittimo allo stato di fatto rilevato
- che la D.I.A. n. 60524 del 02-07-2008 Cambio di destinazione, interessa il piano interrato, parte del



**fabbricato non oggetto della procedura e di non proprietà degli esecutati**

**Il sottoscritto CTU dichiara la conformità Urbanistica del bene esecutato.**

**Il sottoscritto CTU ha verificato che l'immobile di cui è parte il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A- appartamento e posto auto pertinenziale**

Il bene esecutato è composto da un appartamento posto al piano terra di palazzina residenziale, giardino pertinenziale e posto auto scoperto privato in area condominiale. Il palazzo è un fabbricato a ferro di cavallo con le ali rivolte in direzione Viareggio. L'appartamento occupa quella rivolta verso mare con il giardino che lo circonda su due dei tre lati esterni, l'altra parete esterna confina con il vano scala condominiale, mentre quella interna con un appartamento di altra proprietà. Il posto auto scoperto, privato e pertinenziale all'abitazione, è posizionato in asse con il blocco scala. Dal blocco scala centrale al fabbricato, tenendosi sul lato sinistro, si raggiunge la porta d'ingresso dell'appartamento. Da una porta blindata si entra nel grande vano d'ingresso che occupa un terzo dell'immobile e costituisce la zona giorno della casa. Questa si sviluppa per tutta la profondità: appena si entra sulla parete di destra ( parete interna di confine con altra unità ) troviamo l'angolo cottura mentre di fronte si alternano la zona pranzo e soggiorno, il tutto in un unico spazio. Di fronte a noi si apre una porta finestra di accesso al giardino. Sulla parete di sinistra, al centro della stessa, vi è la porta di accesso al disimpegno della zona notte. Sul disimpegno si aprono tre porte di accesso ai tre vani della casa: a destra il bagno, completo di servizi, doccia e finestra, di fronte la camera singola con portafinestra e accesso diretto al giardino, a destra la camera doppia anch'essa con portafinestra ed accesso al giardino. Quest'ultimo è di modeste dimensioni ma permette uno sfogo verso l'esterno all'appartamento: sulla facciata più lunga lato mare, dove la profondità è ridotta, la parte di terreno tra la facciata e la siepe di confine è stata piastrellata permettendo uno sfruttamento ottimale anche con l'installazione di una zona lavaggio. Davanti alle camere, dove vi è maggior sfogo, vi è una zona a prato prima della siepe di recinzione. Buone le finiture: pavimentazioni in gres interne ed esterne, quest'ultime a tozzeti; soglie e cornici a tutto tondo in marmo alle finestre; porte interne, infissi esterni ed oscuranti a persiana tutti in legno; tettucci a protezione degli oscuranti ove non presenti i terrazzi del piano superiore; porta blindata; presenza di split (pompa di calore caldo/freddo) nel soggiorno. Inoltre l'edificio stesso nel suo complesso presenza buone rifiniture esterne come "ringrossi decorativi" ai parapetti delle terrazze e agli angoli del fabbricato per ricreare l'effetto decorativo del "bugnato", scala condominiale in marmo venato grigio (come tutti gli altri elementi decorativi dello stesso materiale). Gli elementi di decoro sono bianchi in contrasto con il color giallo ocra delle facciate. Gli spazi esterni di manovra e di parcheggio sono pavimentati con blocchetti del tipo autobloccante. La lattoneria è in rame.



**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**- Residenza: **OMISSIS, OMISSIS**

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

- Data Matrimonio: **OMISSIS**

- Ulteriori informazioni sul debitore:

**NOTA: OMISSIS** il **OMISSIS**, ha contratto matrimonio con **OMISSIS** in **OMISSIS, OMISSIS**; il matrimonio è stato registrato al **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Milano, ed in calce all'estratto di matrimonio non viene indicata alcuna annotazioni attestante il regime di separazione dei beni. Il CTU ha interrogato il **OMISSIS** ove la sig.ra risiede per richiedere informazioni su un eventuale e successivo cambio di regime patrimoniale fatto dai coniugi ed eventualmente registrato presso gli uffici competenti del Comune di residenza, tale interrogazione ha avuto esito negativo. L'ufficio anagrafe, contattato sia telefonicamente che tramite posta elettronica, ha risposto che presso i loro archivi non vi è alcun atto riguardante la registrazione del matrimonio degli esecutati ed eventuale aggiornamento dello stato patrimoniale degli stessi. Si riporta il testo integrale della email di risposta dell'ufficio anagrafe del comune: *"Buongiorno, in merito alla sua richiesta pervenuta in data 11/08/2021 ns. prot. n. 2711, i coniugi sotto indicati si sono sposati all'estero OMISSIS, e l'atto è stato trascritto nel comune OMISSIS, al n. OMISSIS,. A anno OMISSIS,. In codesto comune non vi è l'atto di matrimonio."*

Ad oggi l'unico atto presente è l'estratto di matrimonio, allegato alla perizia e sopra citato, il quale non annota nessuna separazione dei beni.

La **OMISSIS** ha dichiarato al momento della stipula del contratto di acquisto del bene esecutato di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, tale dichiarazione è stata annotata nell'atto di compravendita - a rogito di Notaio Cattaneo Luigi, in data 31/07/2007, ai nn. 15311/5860; trascritto a Massa(MS), in data 03/08/2007, ai nn. 9368/5798. Tale indicazione è riportata anche nelle visure catastali.

**OMISSIS, OMISSIS OMISSIS** cf: **OMISSIS** residente **OMISSIS, OMISSIS** risulta essere **debitore non datore d'ipoteca** come indicato nella:

"Sezione C" Nota di Iscrizione RP1732 RG8521 del 05-08-2008

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Rogante Notaio Beccari Giuseppe , Reggio Emilia, 30-07-2008 n. repertorio 229647/39653

unità negoziale n.1: Comune di Massa, Catasto fabbricati fg.136 part.809 sub.1-19

sogg. a favore:





	protezione: <b>persiane</b>
	materiale protezione: <b>legno</b>
	condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b>
	materiale: <b>legno tamburato</b>
	condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b>
	condizioni: <b>buone</b>
	Note: pavimentazione parti condominiali
Pavim. Interna	materiale: <b>gres</b>
	condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b>
	materiale: <b>porta blindata</b>
	condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b>
	materiale: <b>gress</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b>
	materiale: <b>gress</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>esterna</b>
	rivestimento: <b>marmo</b>
	condizioni: <b>buone</b>
	Note: vano scala condominiale. primi gradini e caposcala da ripulire perchè risentono degli agenti atmosferici

### **Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b>
	alimentazione: <b>elettrico</b>
	diffusori: <b>convettori</b>
	condizioni: <b>buone</b>
	Note: presente uno split nella zona giorno

### **Impianti (conformità e certificazioni)**

### **Impianto elettrico:**



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nella Certificazione di Abitabilità protocollata il 27-07-2007 il progettista e direttore dei lavori dichiara di essere in possesso: "-Dichiarazione degli impiantisti relative all'esecuzione degli impianti a perfetta regola d'arte: Impianto termosanitario del 09 Luglio 2007 Impianto elettrico del 26 Luglio 2007 Conformità dell'edificio alla normativa per il contenimento dei consumi energetici (leggi 46/90 e 10/91)"

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	gas
Stato impianto	In uso
Potenza nominale	inferiori a 30.000 Kcal (dato estrapolato dalla Certificazione di Abitabilità)
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Nella Certificazione di Abitabilità protocollata il 27-07-2007 il progettista e direttore dei lavori dichiara di essere in possesso: "-Dichiarazione degli impiantisti relative all'esecuzione degli impianti a perfetta regola d'arte: Impianto termosanitario del 09 Luglio 2007 Impianto elettrico del 26 Luglio 2007 Conformità dell'edificio alla normativa per il contenimento dei consumi energetici (leggi 46/90 e 10/91)"

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Installata pompa di calore con split nel vano soggiorno, dell'installazione non rilasciata al CTU nessuna dichiarazione di conformità

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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:**

Il sopralluogo è stato eseguito con i locali abitati ed ammobiliati. Le superfici dell'immobile sono quantificate ai fini della stima come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad un max di 50 cm), queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/Pranzo	sup lorda di pavimento	27,88	1,00	27,88
Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,06	1,00	2,06
Bagno	sup lorda di pavimento	4,68	1,00	4,68
Camera 1	sup lorda di pavimento	12,16	1,00	12,16
Camera 2	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Pertinenza/Giardino fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Pertinenza/Giardino eccedenza i 25 mq (39.98-25)=14.98	sup lorda di pavimento	14,98	0,10	1,50
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	12,50	0,25	3,13



		116,26		75,90
--	--	--------	--	-------

**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 - 2020

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Valore di mercato max (€/mq): 2300

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

Stima sintetica a vista del corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)

**8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara
- Uffici del registro di Massa Carrara
- Ufficio tecnico di Massa
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato, indicato dalle quotazioni OMI(stima comparativa parametrica del corpo), per abitazioni di tipo abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale va da un minimo di €1550 ad un massimo di €2300. Dato lo stato di conservazione del bene, al grado di finiture ed alle metrature, delle dotazioni impiantistiche,



si ritiene idoneo come valore di mercato €2200 (€/mq.).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A- appartamento e posto auto pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

**Stima sintetica a vista del corpo** € 180.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno/Pranzo	27,88	€ 2.200,00	€ 61.336,00
Disimpegno	2,06	€ 2.200,00	€ 4.532,00
Bagno	4,68	€ 2.200,00	€ 10.296,00
Camera 1	12,16	€ 2.200,00	€ 26.752,00
Camera 2	17,00	€ 2.200,00	€ 37.400,00
Pertinenza/Giardino fino a 25 mq	7,50	€ 2.200,00	€ 16.500,00
Pertinenza/Giardino ec- cedenza i 25 mq (39.98- 25)=14.98	1,50	€ 2.200,00	€ 3.300,00
Posto auto scoperto	3,13	€ 2.200,00	€ 6.886,00

**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)** € 167.002,00

**Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)** € 175.277,00

**Valore corpo(valore medio ponderale)** € 174.093,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 0,00

**Valore complessivo diritto e quota** € 174.093,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda(omo- geinizzata)</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento e po- sto auto pertinenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	75,90	€ 174.093,00	€ 174.093,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 26.113,95

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



Redazione Attestato prestazione Energetica (A.P.E.)	€ 200,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€ 465,80

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A- appartamento e posto auto pertinenziale**

Certificato energetico presente: NO

Non rilasciata al CTU

**Pendenze condominiali:****- A- appartamento e posto auto pertinenziale**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 465,80€

Dall'ultimo "rendiconto esercizio ordinario" rilasciato dall'amministratore di condominio al CTU, datato al 31-07-2021 risulta per l'esecuta: un saldo precedente di -240,91€ per l'appartamento al sub.1, e di -89,64€ per il posto auto al sub.19, che sommati danno un totale di -330,55€. A questo saldo negativo, vanno aggiunte le spese di esercizio straordinario insolute da parte dell'esecutata, spese comunicate dall'amministratore direttamente al CTU, e non inserite nel rendiconto allegato, che sono pari a 135,35€. Il tutto sommato porta ad totale di spese condominiali insolute pari a 465,80€

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** **€ 147.313,25**

Data generazione:

12-08-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Matteo Roselli**



## **INDICE ALLEGATI**

- 1. Perizia di Stima Immobiliare in versione Privacy**
- 2. Documentazione fotografica**
- 3. Planimetrie**
- 4. Ulteriore documentazione**
  - 4.1 Documentazione catastale**
  - 4.2 Certificato di Destinazione Urbanistica**
  - 4.3 Pratiche Edilizie**
  - 4.4 Pratiche Strutturali – Genio Civile**
  - 4.5 Documentazione Conservatoria**
  - 4.6 Estratto di Matrimonio**
  - 4.7 Consuntivo Contabile Condominio**
- 5. Descrizione del bene ed indicazione dei dati catastali (formato RTF)**

