

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE S.P.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. 59/2020
data udienza: 06/10/21

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

Custode Giudiziario: **Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - Appartamento
Lotto 2 - Posto auto/terreno
Lotto 3 - Appartamento
Lotto 4 - Porzione di bifamiliare
Lotto 5 - Porzione di bifamiliare

Esperto alla stima: Ing. Ilaria Battistini
Codice fiscale: BTTLRI75E47E463I
Studio in: via Repubblica 69 bis Albiano Magra di Aulla
Telefono: 320 664 762 7
Email: ing.battistiniilaria@gmail.com
Pec: ilaria.battistini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: via Stradella - Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 1 - Appartamento 

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **142**, particella **1101**, subalterno **1**, indirizzo via Stradella , interno 5, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 96mq , rendita € 738,53

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore XXXXXXXXXX e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: SI MPS S.p.A. - UNICREDIT S.p.A.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €215.400,00

Lotto: 2 – Posto auto/terreno 

1 DATI CATASTALI

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio **142**, particella **1940**, indirizzo via Stradella , piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 2, consistenza 32mq, superficie 38mq, rendita € 64,45€

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore  e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: B

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT S.p.A.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €17.650,00

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: C

Creditori Iscritti: SI MPS S.p.A. - UNICREDIT S.p.A. – LIQUIPLAST S.R.L.

Corpo: F

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT S.p.A.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: SI

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 171.500,00

Prezzo da libero della quota pignorata: € 164.800,00

BENE: viale della Repubblica - Massa (MS) - 54100

Lotto: 004 - Porzione di bifamiliare 

1 DATI CATASTALI

Corpo: I

Categoria:

foglio **127**, particella **123**, subalterno **3**, indirizzo viale della Repubblica, piano T, comune Massa, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vani, superficie 43mq, rendita € 225,69€

foglio **127**, particella **123**, subalterno **4**, indirizzo viale della Repubblica, piano T, comune Massa, categoria A/4, classe 5, consistenza 3.5 vani, superficie 69mq, rendita € 262,10€

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: I

Possesso: Occupato dal debitore  e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: I

Creditori Iscritti: SI KNAUF INSULATION S.p.A. - UNICREDIT S.p.A. – LIQUIPLAST S.R.L.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: I

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: I

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €203.400,00

Lotto: 005 - Porzione di bifamiliare 

1 DATI CATASTALI

Corpo: L

Categoria:

foglio **127**, particella **123**, subalterno **5**, indirizzo viale della Repubblica, piano T, comune Massa, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vani, superficie 41mq, rendita € €225,69

foglio **127**, particella **123**, subalterno **6**, indirizzo viale della Repubblica, piano T, comune Massa, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 74mq, rendita € €224,66

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: L

Possesso:  (Autorizzazione del G.E.)

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: L

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: L

Creditori Iscritti: SI B.V.L.G. - KNAUF INSULATION S.p.A. - UNICREDIT S.p.A. – LIQUIPLAST S.R.L.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: L

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: L

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €216.100,00

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Massa
via Stradella

Lotto: 1 - Appartamento

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDACTED]. L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio.

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

SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

Si rileva la seguente problematica relativa al bene oggetto di stima, catastalmente identificato al sub.1 della particella 1101 foglio 142 del comune di Massa. Il terreno, sul quale è stato edificato il fabbricato, risulta essere gravato dal **diritto di livello** da parte del comune di Massa. Tale condizione è stata rilevata dall'analisi della documentazione seguente.

Conservatoria:

- il 14 gennaio 1975 [REDACTED] il terreno (mappale 1101) sul quale questi ultimi costruiranno il fabbricato. In tale atto¹ viene citato il livello a favore del comune di Massa (*Allegati 10 e 11*).
- il 7 maggio 1981 [REDACTED] diventa proprietaria dell'appartamento, oggetto di stima, grazie all'assegnazione² da parte dei fratelli [REDACTED]. In tale atto non viene menzionato il livello (*Allegato 9*).
- il 7 maggio 1981 [REDACTED] acquista da [REDACTED] l'appartamento sopra identificato. Nell'atto³ non viene menzionato il livello (*Allegati 7 e 8*).

Catasto:

- nella visura storica al *catasto terreni* del mappale 1101, sia i fratelli [REDACTED] che il padre [REDACTED] risultano *Livellari* ed il Comune di Massa *Concedente*.
- nella visura storica al *catasto fabbricati* del subalterno 1, oggetto della valutazione, risulta intestataria Alberti Maria e non ci sono riferimenti a diritti di livello (*Allegato 2*);

L'Ufficio Patrimonio e Demanio del Comune di Massa, dichiara che sul mappale in oggetto non risultano affrancazioni di livello (*Allegato 12*).

Il costo totale per l'affrancazione del livello, comprensivo di spese notarili, si stima in €10.000,00.

¹ Atto notaio Guidoni Giorgio Rep.166.015 registrato a Massa il 22/01/1975 n.79

² Atto di assegnazione notaio Gio Batta Ricci Rep.276.925 Racc.17.852

³ Atto di compravendita notaio Gio Batta Ricci Rep. 276.926 Racc.17.853 trascritto a Massa ai nn.3910/3200

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Massa, via Stradella

Note: Appartamento

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **142**, particella **1101**, subalterno **1**, indirizzo via Stradella , interno 5, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 96mq , rendita € 738,53

Derivante da:

Atto di compravendita del 07/05/1981 notaio Gio Batta Ricci Rep. 276926 Racc.17853. Registrato a Massa il 26/05/1981 n°874. Trascritto il 03/06/1981 R.G. 3910 R.P.3200.

Confini:

Su tre lati l'appartamento confina con l'esterno, su un lato con il vano scale condominiale. Verso l'alto confina con l'esterno e verso il basso con altra U.I. condominiale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: via Stradella, n°199 int. 5 Massa –

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

dal [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale:

Si segnala che la rappresentazione dell'edificio in mappa non è corretta: il fabbricato viene rappresentato con due blocchi distinti che invece sono uniti dalle scale di accesso al piano primo. Inoltre anche se le strutture di copertura delle due parti risultano strutturalmente indipendenti, quelle di fondazione e del piano interrato sono uniche. Sarebbe stato corretto rappresentare l'edificio con un contorno unico.

La planimetria catastale del sub.1 risulta conforme allo stato dei luoghi.

Note generali: si rimanda alla problematica segnalata all'inizio della relazione relativa al livello.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla dalla quale è possibile raggiungere facilmente il litorale di Marina di Massa.

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: Minimarket (100m)

procedura.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro

[REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 770.000,00; Importo capitale: € 777.390,03 ;

A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. **106**;

Isritto/trascritto a Massa-Carrara in data 19/01/2017 ai nn. 531/51;

Note:

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **CASA IN srl in liquidazione** contro

[REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Massa in data 12/04/2017 ai nn. 1204

isritto/trascritto a Massa-Carrara in data 15/05/2017 ai nn. 4255/2987;

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1, per la quota di 1/1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] il Lotto 4, per la quota di 1/1 e per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1

- **Pignoramento** a favore di **ANGERA SECURITISATION SRL** contro

[REDACTED]

derivante da: verbale di pignoramento;

a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 27/07/2020 ai nn. 1094

isritto/trascritto a Massa in data 03/09/2020 ai nn. 6311/4896;

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1, per la quota di 1/1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il 4, per la quota di 1/1, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e corpo F, per la quota di 1/6.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO 1	
IPOTECA VOLONTARIA M.P.S. S.p.A.	SI
IPOTECA VOLONTARIA B.V.L.G.	NO
IPOTECA GIUDIZIALE KNAUF INSULATION S.p.A.	NO
IPOTECA GIUDIZIALE LIQUIPLAST s.r.l.	NO
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.62	SI
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.106	SI
PIGNORAMENTO CASA IN s.r.l.	SI
PIGNORAMENTO ANGERA SECURITISATION s.r.l.	SI

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Massa il 02-01-1944 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Massa Gio Batta Ricci, in data 07/05/1971, ai nn. 276926/17853; registrato a Massa, in data 26/05/1981, ai nn. 874; trascritto a Massa, in data 03/06/1981, ai nn. 3910/3200.

Note:

[REDACTED] acquista il bene da [REDACTED]

[REDACTED] diventa proprietaria in seguito all'atto di assegnazione del 07/05/81 (Notaio Ricci Rep.276.925) con il quale i fratelli [REDACTED] le assegnano l'appartamento (Lotto 1).

I quattro fratelli, [REDACTED] diventano comproprietari del mappale in seguito all'atto di donazione del 14/01/75 (Notaio Guidoni Rep.166.015) da parte del padre [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 75/10/14

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Edificio di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/10/1975.

NOTE:

Il riferimento della pratica edilizia è stato rilevato all'interno dell'atto di assegnazione del 7/05/81 Notaio Gio Batta Ricci Rep.276.925/17.852 (*Allegato 9*).

Numero pratica: 91-01-20-S

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Edificio di civile abitazione

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 5449

Rilascio in data 31/01/1991

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Note sulla conformità edilizia:

le ricerche presso gli archivi comunali di documentazione relativa all'appartamento in oggetto e al fabbricato a cui esso appartiene, hanno prodotto le due pratiche sopra elencate. La prima di queste è risultata non reperibile (Dichiarazione di cui all'*Allegato 16*) e la seconda riporta, come elaborato grafico, soltanto la planimetria catastale. Si considera quindi inevitabile far riferimento, nella verifica della conformità edilizia, alla planimetria catastale del 1980.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Note generali sulla conformità: si rimanda alla problematica segnalata all'inizio della relazione relativa al livello.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	Art.31 delle N.T.A. Area di Franchigia Urbana AFU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: si rimanda alla problematica segnalata all'inizio della relazione relativa al livello.

Condizionamento e climatizzazione:

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

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	SI
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
Balconi	superf. esterna lorda	22,00	0,25	5,50
Cantina	superf. esterna lorda	37,00	0,25	9,25
		139,00		94,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "**market comparison approach**" (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di ag-giustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
- le superfici immobiliari principali e secondarie;
- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;

i servizi in dotazione all'immobile;

- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

Comparabile A1

Appartamento nello stesso edificio ed allo stesso piano, in via Stradella, 199 Massa
Catastalmente identificato al foglio 142 mapp.1101 sub.7, cat. A/2, piano primo
Compravendita del 13/08/2020 Notaio in Massa Tommaso de Luca Rep.27.905 Racc.20.188
Prezzo di compravendita € 100.000,00

Comparabile A2

Porzione di quadrifamiliare in edificio posto nella stessa strada del subject, a 30m di distanza, sita in via Stradella, 197 Massa
Catastalmente identificato al foglio 142 mapp.2005 sub.4, cat. A/2,
Compravendita del 01/12/2020 Notaio in Montignoso Luigi Cattaneo Rep.30341 Racc.16258
Prezzo di compravendita € 410.000,00

Comparabile A3

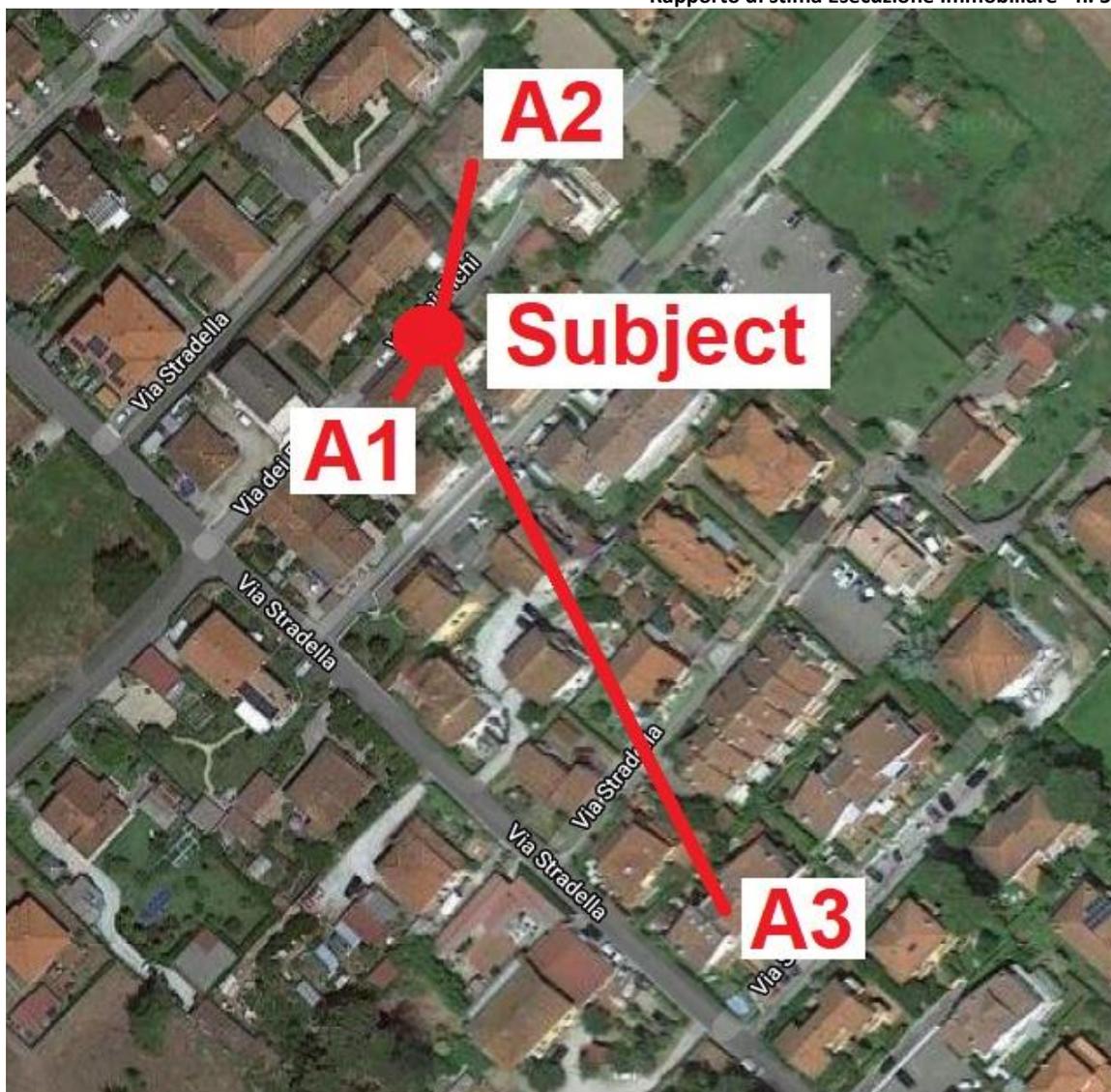
Casa a schiera posta nella stessa strada del subject, a 130m di distanza, sita in via Stradella, 245
Catastalmente identificato al foglio 142 mapp.1289 sub.3, cat. A/2,
Compravendita del 02/12/2020 Notaio in Carpi Marco Caffarri Rep.52696 Racc.22838
Prezzo di compravendita € 263.000,00

Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze.

Nell'*Allegato 13 "LOTTO 1 STIMATRIX PRO"* sono riportate le tabelle di calcolo.

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]	94,75	€ 253.419,00	€ 253.419,00



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%)	€ 38.012,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 215.400,00
	Arrot.

Lotto: 2 – Posto auto/terreno**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta ha provveduto a reperire le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di Alberti Maria. L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:**

Si rileva la seguente problematica relativa al bene oggetto di stima, catastalmente identificato con la particella 1940 del foglio 142 del comune di Massa. Il terreno, sul quale è stata realizzata la tettoia, risulta essere gravato dal **diritto di livello** da parte del comune di Massa.

Tale condizione è stata rilevata dall'analisi della documentazione seguente.

Conservatoria:

- il 14 gennaio 1975 [REDACTED] dona ai figli, [REDACTED] il terreno in oggetto. In tale atto⁴ viene citato il livello a favore del comune di Massa (*Allegati 10 e 11*).
- il 7 maggio 1981 [REDACTED] diventa proprietaria della particella sopra identificata in seguito all'assegnazione⁵ da parte dei fratelli [REDACTED]. In tale atto non viene menzionato il livello (*Allegato 9*).
- il 7 maggio 1981 [REDACTED] il terreno sopra identificato. Nell'atto⁶ non viene menzionato il livello (*Allegati 7 e 8*).

Catasto:

- La visura storica al *catasto fabbricati* del mappale 1940, oggetto della valutazione, riporta i seguenti intestatari: [REDACTED] diritto del concedente (*Allegato 13*);

L'Ufficio Patrimonio e Demanio del Comune di Massa, dichiara che sul mappale in oggetto non risultano affrancazioni di livello (*Allegato 12*).

Il costo totale per l'affrancazione del livello, comprensivo di spese notarili, si stima in €3.000,00.

⁴ Atto notaio Guidoni Giorgio Rep.166.015 registrato a Massa il 22/01/1975 n.79

⁵ Atto di assegnazione notaio Gio Batta Ricci Rep.276.925 Racc.17.852

⁶ Atto di compravendita notaio Gio Batta Ricci Rep. 276.926 Racc.17.853 trascritto a Massa ai nn.3910/3200

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Massa, via Stradella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] - Enfiteusi per 1000/1000 Comune di Massa con sede in Massa - Diritto del concedente per 1000/1000, foglio **142**, particella **1940**, indirizzo via Stradella , piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 2, consistenza 32mq, superficie 38mq, rendita € 64,45€

Derivante da: Atto di compravendita del 07/05/1981 notaio Gio Batta Ricci Rep. 276926 Racc.17853. Registrato a Massa il 26/05/1981 n°874. Trascritto il 03/06/1981 R.G. 3910 R.P.3200.

Confini: A Nord mapp.1101 altra proprietà, a Sud mapp.1850 altra proprietà, ad Est mapp.2007 altra proprietà, ad Ovest mapp.1188 altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Maria Alberti - Piena proprietà

Cod. Fiscale: LBRMRA44A42F023T - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 1 [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDACTED] di separazione dei beni. (Atto Notaio Dario Dalle Luche)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale.

Note generali: si rimanda alla problematica segnalata all'inizio della relazione riguardante il livello.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla dalla quale è possibile raggiungere facilmente il litorale di Marina di Massa.

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: Minimarket (100m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Massa Carrara a circa 1,5km.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 300m

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 giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 980.000,00; Importo capitale: € 980.584,73 ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. **62**; Iscritto/trascritto a Massa in data 17/01/2017 ai nn. 481/44 ;

Note:

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 4 e per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e per il Lotto 3 corpo F, per la quota di 1/6.

Questa ipoteca riguarda anche altri soggetti ed altri immobili non coinvolti nella procedura.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 777.000,00; Importo capitale: € 770.390,03 ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. **106**; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/01/2017 ai nn. 531/51 ;

Note:

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 4 e per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e per il Lotto 3 corpo F, per la quota di 1/6.

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO 2	
IPOTECA VOLONTARIA M.P.S. S.p.A.	NO
IPOTECA VOLONTARIA B.V.L.G.	NO
IPOTECA GIUDIZIALE KNAUF INSULATION S.p.A.	NO
IPOTECA GIUDIZIALE LIQUIPLAST s.r.l.	NO
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.62	SI
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.106	SI
PIGNORAMENTO CASA IN s.r.l.	SI
PIGNORAMENTO ANGERA SECURITISATION s.r.l.	SI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Massa il 02-01-1944 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Massa Gio Batta Ricci, in data 07/05/1971, ai nn. 276926/17853; registrato a Massa, in data 26/05/1981, ai nn. 874; trascritto a Massa, in data 03/06/1981, ai nn. 3910/3200.

Note:

[REDACTED] acquista il bene da [REDACTED] nata a Massa il [REDACTED]

[REDACTED] diventa proprietaria in seguito all'atto di assegnazione del 07/05/81 (Notaio Ricci Rep.276.925) da parte dei fratelli [REDACTED]

I quattro fratelli, [REDACTED] diventano comproprietari del mappale in seguito all'atto di donazione del [REDACTED] Notaio Guidoni Rep.166.015) da parte del padre [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nei registri comunali non sono state rilevate pratiche edilizie relative alla tettoia in acciaio che risulta quindi priva di titolo edilizio. Le norme contenute nel Regolamento Edilizio comunale non permettono di poter richiedere una sanatoria. Non sono rispettate le distanze minime fra fabbricati e fra fabbricato e strada pubblica.

Regolarizzabili mediante: Rimozione della tettoia

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia

Lavori di rimozione della tettoia in acciaio: € 2.000,00

Oneri professionali per la redazione della pratica edilizia comunale SCIA necessaria per l'intervento di rimozione della tettoia.: € 1.000,00

Oneri per l'aggiornamento della mappa catastale: pratica di demolizione totale fabbricato con passaggio della qualità ad area urbana: € 600,00

Oneri Totali: € 3.600,00

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comuna
In forza della delibera:	n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	Art.31 delle N.T.A. Area di Franchigia Urbana AFU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: si rimanda alla problematica segnalata all'inizio della relazione riguardante il livello.

condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dei beni è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;
Uffici del registro di Massa;
Ufficio tecnico di Massa.

8.3 Valutazione corpi:

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 25.000,00
Valore corpo	€ 25.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	160,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 3.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

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

- B
Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- B
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.650,00

Beni in Massa (MS)
viale Roma

Lotto: 3 - Appartamento

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento. La sottoscritta ha provveduto a reperire le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica del corpo F e l'ispezione ipotecaria di Francini Maria Rita. L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Roma

Note: Appartamento

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **140**, particella **379**, subalterno **5**, indirizzo viale Roma, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 105mq, rendita € 681,72€

Derivante da: Atto di compravendita notaio in Massa Gio Batta Ricci del 07/05/1981.

Registrato a Massa il 26/05/1981 al n°875. Trascritto il 03/06/1981 R.G.3911 R.P.3201

Confini: Su tre lati verso l'esterno. Su un lato su vano scale condominiale ed altra unità immobiliare

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] D - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] 4

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCCA di aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali e spese catastali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

sito in viale Roma

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/6
[REDACTED] proprietà per 1/6
[REDACTED] proprietà per 1/6
[REDACTED] proprietà per 1/162
[REDACTED] proprietà per 1/162
[REDACTED] proprietà per 1/54
[REDACTED] proprietà per 1/54
[REDACTED] proprietà per 1/162
[REDACTED] proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni
[REDACTED] proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni
[REDACTED] proprietà per 1/6
[REDACTED] proprietà per 6/54 ,

sezione censuaria Massa, foglio **140**, particella **1802**, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 161mq, reddito dominicale: € 1,44€, reddito agrario: € 0,50€

Derivante da: Transazione (Notaio Faggioni Giulio del 7/11/2000 Rep.26162) da:

[REDACTED] per 13/72 ciascuno;
[REDACTED] per 4/72 ciascuno;
[REDACTED] per 7/72 ciascuno.

A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

A [REDACTED] è pervenuta per compravendita (Atto del Notaio Giancani Luigi del 18/07/2000 Rep.57346).

Confini: Sul lato sud confina con il corpo C. Sugli altri lati con altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/6 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: F [REDACTED] D - Residenza: [REDACTED] Massa - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] 4 - Ulteriori informazioni sul debitore: dal [REDACTED] regime di comunione dei beni. [REDACTED] beni (Atto Notaio Dario Dalle Luche)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **MPS S.P.A.** contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 860.000,00; Importo capitale: € 430.000,00 ; A rogito di Notaio in Massa Bianchi Alessandra in data 29/11/2013 ai nn. 128588/16826; Iscritto/trascritto a Massa in data 02/12/2013 ai nn. 10025/1128 ;

Note: L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1.

[REDACTED] sono entrambe soggetti terzi datori d'ipoteca.

[REDACTED] con sede in Massa C.F. 0128471045 è soggetto debitore non datore.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 980.000,00; Importo capitale: € 980.584,73 ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. **62**; Iscritto/trascritto a Massa in data 17/01/2017 ai nn. 481/44 ;

Note:

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 4 e Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e per il lotto 3 corpo F, per la quota di 1/6.

Questa ipoteca riguarda anche altri soggetti ed altri immobili non coinvolti nella procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: C ed F

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 770.000,00; Importo capitale: € 777.390,03 ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. **106**; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/01/2017 ai nn. 531/51 ;

Note:

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 4, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e per il lotto 3 corpo F, per la quota di 1/6.

Dati precedenti relativi ai corpi: C ed F

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **LIQUIPLAST s.r.l.** contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.020,55 ; A rogito di Giudice di Pace di Livorno in data 23/07/2014 ai nn. 1078; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/03/2014 ai nn. 1757/217 ;

Note: L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] il Lotto 4 e Lotto 3, corpo C, per la quota di 1/1.

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CASA IN srl in liquidazione contro

██

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Massa in data 12/04/2017 ai nn. 1204

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 15/05/2017 ai nn. 4255/2987;

L'ipoteca riguarda:

████████████████████ per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

████████████████████ per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

████████████████████ per il Lotto 4 e per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- **Pignoramento** a favore di ANGERA SECURITISATION SRL contro

██

derivante da: verbale di pignoramento;

a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 27/07/2020 ai nn. 1094

iscritto/trascritto a Massa in data 03/09/2020 ai nn. 6311/4896;

L'ipoteca riguarda:

████████████████████ il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

████████████████████ per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

████████████████████ per il 4 e per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e lotto 3 corpo F, per la quota di 1/6.

Dati precedenti relativi ai corpi: C ed F

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO 3		
	CORPO C	CORPO F
IPOTECA VOLONTARIA M.P.S. S.p.A.	SI	NO
IPOTECA VOLONTARIA B.V.L.G.	NO	NO
IPOTECA GIUDIZIALE KNAUF INSULATION S.p.A.	NO	NO
IPOTECA GIUDIZIALE LIQUIPLAST s.r.l.	SI	NO
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.62	SI	SI
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.106	SI	SI
PIGNORAMENTO CASA IN s.r.l.	SI	NO
PIGNORAMENTO ANGERA SECURITISATION s.r.l.	SI	SI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C

sito in Massa (MS), viale Roma

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

Identificativo corpo: F

sito in Massa (MS), viale Roma

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Massa Gio Batta Ricci, in data 07/05/1981; registrato a Massa, in data 26/05/1981, ai nn. 875; trascritto a Massa, in data 03/06/1981, ai nn. 3911/3201.

Note: [REDACTED] acquistò il bene da [REDACTED] (Allegato 26)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/6 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio in Massa Giulio Faggioni, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 13/72 proprietario/i ante ventennio al 18/07/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED], in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.

Note: [REDACTED] acquisisce la quota di 1/8. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 13/72 proprietario/i ante ventennio al 18/07/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED] ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.

Note: [REDACTED] la quota di 1/8. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 13/72 **proprietario/i ante ventennio** al **18/07/2000**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Piacenza, in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.
 Note: [REDACTED] con la successione della madre acquisisce la quota di 1/8. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 7/72 **proprietario/i ante ventennio** al **18/07/2000**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Piacenza, in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.
 Note: [REDACTED] con la successione della nonna acquisisce la quota di 1/24. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 7/72 **proprietario/i ante ventennio** al **18/07/2000**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Piacenza, in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.
 Note: [REDACTED] con la successione della nonna acquisisce la quota di 1/24. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 7/72 **proprietario/i ante ventennio** al **18/07/2000**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Piacenza, in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.
 Note: [REDACTED] con la successione della nonna acquisisce la quota di 1/24. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 13/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: [REDACTED] con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 3/24 passa a 13/72. La quota di 3/24 gli era pervenuta in seguito alla successione della madre [REDACTED]

Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 nascente da atto Notaio Faggioni Giulio del 07/11/2020 rep.26162 *Allegato 63*.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600 nascente da atto Notaio Giancani Luigi del 18/07/2000 rep.57346 *Allegato 64*.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 13/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: [REDACTED] con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 3/24 passa a 13/72. La quota di 3/24 le era pervenuta in seguito alla successione della madre [REDACTED]

Accettazione tacità di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 nascente da atto Notaio Faggioni Giulio del 07/11/2020 rep.26162 *Allegato 63*.

Accettazione tacità di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600 nascente da atto Notaio Giancani Luigi del 18/07/2000 rep.57346 *Allegato 64*.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 13/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: [REDACTED] con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 3/24 passa a 13/72. La quota di 3/24 le era pervenuta in seguito alla successione della madre [REDACTED] nata a [REDACTED]

Accettazione tacità di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 nascente da atto Notaio Faggioni Giulio del 07/11/2020 rep.26162 *Allegato 63*.

Accettazione tacità di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600 nascente da atto Notaio Giancani Luigi del 18/07/2000 rep.57346 *Allegato 64*.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 7/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: [REDACTED] con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 1/24 passa a 7/72.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 7/72 dal 18/07/2000 al 07/11/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: [REDACTED] con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 1/24 passa a 7/72.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 7/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: [REDACTED] con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 1/24 passa a 7/72.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 4/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 4/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 4/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/6 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 6/54 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/54 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/54 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/54 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 4/36 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/36 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/36 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/6 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/6 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Roma**

Numero pratica: 44-86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/09/1969

NOTE: L'identificazione della pratica in oggetto è stata possibile grazie alla lettura dell'atto di compravendita del notaio De Luca Tommaso del 18/04/2018 Rep.24499/17224; nell'atto, relativo al sub.3 dello stesso edificio, vengono menzionate le concessioni edilizie relative al fabbricato. La pratica risulta registrata ma non reperibile negli archivi comunali, come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio preposto (*Allegato 16*)

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Roma**

Numero pratica: 81-10-47

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Modifiche interne al fabbricato

Rilascio in data 10/11/1981

NOTE: L'identificazione della pratica in oggetto è stata possibile grazie alla lettura dell'atto di compravendita del notaio De Luca Tommaso del 18/04/2018 Rep.24499/17224; nell'atto, relativo al sub.3 dello stesso edificio, vengono menzionate le concessioni edilizie relative al fabbricato. La pratica risulta registrata ma non reperibile negli archivi comunali, come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio preposto (*Allegato 16*)

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

premesse che dalle ricerche presso gli archivi comunali di pratiche edilizie che riguardano l'appartamento in oggetto ed il fabbricato a cui esso appartiene, sono emerse soltanto le pratiche sopra elencate e che queste ultime non sono reperibili, si considera inevitabile far riferimento, nella verifica della conformità edilizia, alla planimetria catastale del 1977. Dall'analisi di tale planimetria, in relazione allo stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità relative alla divisione interna degli ambienti. Tali difformità sono sanabili presentando al comune di Massa una pratica CILA in sanatoria con pagamento della sanzione.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali per la presentazione della pratica comunale: € 600,00

Sanzione e diritti di segreteria comunali: € 1.100,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Note sulla conformità edilizia: si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comuna
In forza della delibera:	n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	CD_MBD Sottosistema funzionale della citta' diffusa Media e Bassa Densita' (art.30 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Pericolosità idraulica: molto elevata I.3. Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 30<Tr<=200anni

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	CD_MBD Sottosistema funzionale della citta' diffusa Media e Bassa Densita' (art.30 NTA)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Pericolosità idraulica: molto elevata I.3. Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 30<Tr<=200anni

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

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
-----------------------------	----

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 criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	superf. esterna lorda	95,00	1,00	95,00
Balconi	superf. esterna lorda	28,00	0,25	7,00
		123,00		102,00

8.3 Valutazione corpi:

C. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto “**market comparison approach**” (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di ag-giustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l’analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l’immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all’immobile che vengono usualmente considerate nell’analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;
 - gli impianti tecnologici;
 - lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all’immobile;
- il livello di piano;

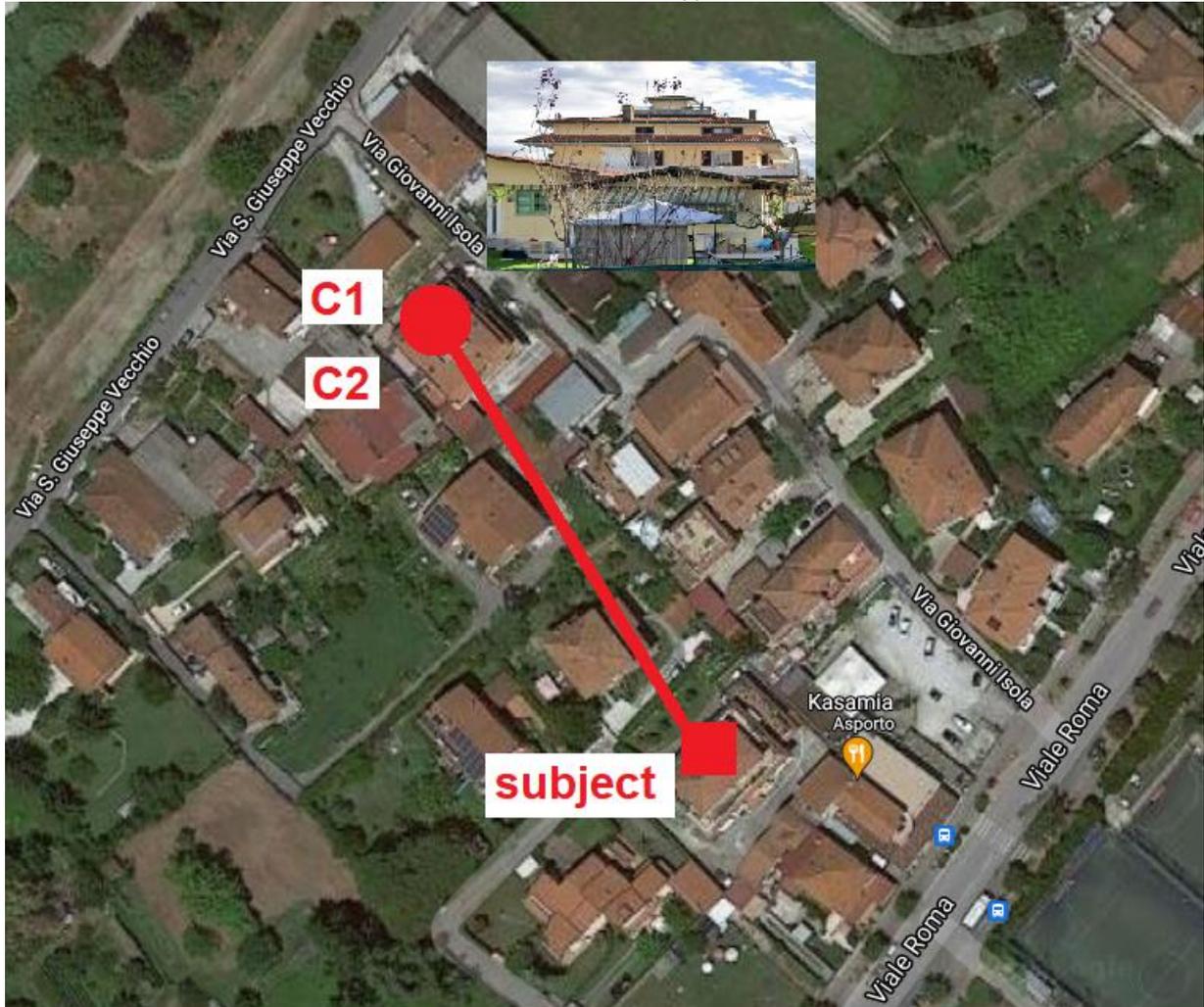
Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

Comparabile C1

Appartamento in fabbricato posto a circa 100m dal subject, sito in via Giuseppe Vecchio, 291 Massa
Catastalmente identificato al foglio 140 mapp.351 sub.17, cat. A/2, piano 2° e 3°
Compravendita del 09/07/2020 Notaio in Massa Alessandra Bianchi Rep.138.437 Racc.22.962
Prezzo di compravendita € 156.000,00

Comparabile C2

Appartamento in fabbricato posto a circa 100m dal subject, sito in via Giuseppe Vecchio, 291 Massa
Catastalmente identificato al foglio 140 mapp.351 sub.2, cat. A/2, piano terra
Compravendita del 26/02/2020 Notaio in Massa Rodolfo Vigliar Rep.84.880 Racc.6.944
Prezzo di compravendita € 185.000,00



Valore corpo	€ 196.387,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 196.387,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 196.387,00

Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze. Nell'Allegato 29 "LOTTO 3 STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

F.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.050,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	161,00	€ 50,00	€ 8.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.050,00
Valore corpo			€ 8.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.341,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo civile [A2]	102,00	€ 196.387,00	€ 196.387,00
F	Terreno	161,00	€ 8.050,00	€ 1.341,67
		TOTALE	€204.437,00	€197.728,67

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%) € 30.665,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.300,00

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

- C

Certificato energetico presente: NO

- F

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- C

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- F

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 171.500,00 Arrot.

Valore quota pignorata al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 164.800,00 Arrot.

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione
viale della Repubblica

Lotto: 004 - Porzione di bifamiliare

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di Francini Maria Rita. L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: I.

sito in viale della Repubblica

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **127**, particella **123**, subalterno **3**, indirizzo viale della Repubblica, piano T, comune Massa, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vani, superficie 43mq, rendita € 225,69€

Derivante da: in parte per successione dal padre [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Massa il 17/10/1987 n°50 Vol. 327 trascritta il 25/10/1988 R.G. 8138 R.P. 5834 e in parte per divisione dai fratelli, atto di divisione del 24/07/1991 notaio in Massa Carlo Fornaciari Chittoni Rep.9740 trascritto il 08/08/1991 R.G.6259 R.P. 4582

Confini: Ad Est sub.4 stessa proprietà e mapp. 128 altra proprietà, a Nord con viale della Repubblica, a Sud con sub. 5 e 6 altra proprietà, ad Ovest sub.5 altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **127**, particella **123**, subalterno **4**, indirizzo viale della Repubblica, piano T, comune Massa, categoria A/4, classe 5, consistenza 3.5 vani, superficie 69mq, rendita € 262,10€

Derivante da: in parte per successione dal padre [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Massa il 17/10/1987 n°50 Vol. 327 trascritta il 25/10/1988 R.G. 8138 R.P. 5834 e in parte per divisione dai fratelli, atto di divisione del 24/07/1991 notaio in Massa Carlo Fornaciari Chittoni Rep.9740 trascritto il 08/08/1991 R.G.6259 R.P. 4582

Confini: Ad Est mapp. 128 altra proprietà, a Nord con sub.3 stessa proprietà, a Sud ed Ovest con sub. 6 altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

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

Ulteriori informazioni sul debitore [REDACTED] di comunione dei beni.

Dal 13-01-1978 regime di separazione dei beni (Atto Notaio Dario Dalle Luche)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

le planimetrie catastali risalgono al 1993 e non sono state aggiornate in seguito all'intervento di demolizione e ricostruzione avvenuto nel 1996. Si presentano quindi completamente difformi dalla situazione reale. Sono presenti due planimetrie, una relativa al sub. 3 che viene dichiarato come ufficio, categoria A/10, ed una relativa al su.4 categoria A/4 Abitazione. E' necessario procedere ad una Denuncia di Variazione catastale con fusione dei due subalterni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Difformità dalla planimetria catastale

Oneri professionali e spese catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona residenziale dalla quale è possibile raggiungere facilmente il litorale di Marina di Massa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato ad 1km

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Massa, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Massa Carrara a circa 2,5km.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus a 300m

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 giudiziale** annotata a favore di **KNAUFF INSULATION s.p.a.** contro F [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 22.301,03; Importo capitale: € 16.301,03 ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Torino in data 18/04/2014 ai nn. 14644; Iscritto/trascritto a Massa in data 29/07/2014 ai nn. 6221/661 ;

Note:

l'ipoteca riguarda: [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **LIQUIPLAST s.r.l.** contro [REDACTED]
[REDACTED] da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.020,55 ; A rogito di Giudice di Pace di Livorno in data 23/07/2014 ai nn. 1078; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/03/2014 ai nn. 1757/217 ;

Note:

l'ipoteca riguarda:
[REDACTED] per il Lotto 4, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1
[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 980.000,00; Importo capitale: € 980.584,73 ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. 62; Iscritto/trascritto a Massa in data 17/01/2017 ai nn. 481/44 ;

Note:

l'ipoteca riguarda:
[REDACTED] per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;
[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;
[REDACTED] per il Lotto 4, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e Lotto 3 corpo F, per la quota di 1/6.

Questa ipoteca riguarda anche altri soggetti ed altri immobili non coinvolti nella procedura.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 770.000,00; Importo capitale: € 777.390,03 ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. 106; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/01/2017 ai nn. 531/51 ;

Note:

l'ipoteca riguarda:

██████████ per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;
██████████ per il Lotto 5, per la quota di 1/1;
██████████ il Lotto 4, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e per il
Lott 3 corpo F, per la quota di 1/6.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CASA IN srl in liquidazione contro

██

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Massa in data 12/04/2017 ai nn. 1204
iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 15/05/2017 ai nn. 4255/2987;

L'ipoteca riguarda:

██████████ per il Lotto 1, per la quota di 1/1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

██████████ per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

██████████ per il Lotto 4, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1

- **Pignoramento** a favore di ANGERA SECURITISATION SRL contro

██

derivante da: verbale di pignoramento;

a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 27/07/2020 ai nn. 1094
iscritto/trascritto a Massa in data 03/09/2020 ai nn. 6311/4896;

L'ipoteca riguarda:

██████████ per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

██████████ per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

██████████ per il lotto 4, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e lotto 3
corpo F, per la quota di 1/6.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO 4	
IPOTECA VOLONTARIA M.P.S. S.p.A.	NO
IPOTECA VOLONTARIA B.V.L.G.	NO
IPOTECA GIUDIZIALE KNAUF INSULATION S.p.A.	SI
IPOTECA GIUDIZIALE LIQUIPLAST s.r.l.	SI
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.62	SI
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.106	SI
PIGNORAMENTO CASA IN s.r.l.	SI
PIGNORAMENTO ANGERA SECURITISATION s.r.l.	SI

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio in Massa Carlo Fornaciari Chittoni, in data 24/07/1991, ai nn. 9740; trascritto a Massa, in data 08/08/1991, ai nn. 6259/4582.

Note:

con l'atto di divisione del [REDACTED] veniva a cessare la comproprietà sui beni a loro pervenuti in seguito alla successione del padre [REDACTED] (successione registrata a Massa il 17-10-1987 n°50 vol.327 trascritta il 25-10-1988 nn.8138/5834. Accettazione tacita d'eredità trascritta il 06-10-2020 ai nn.7270/5598, nascente da atto notaio Chittoni rep.9740 del 24-07-1991).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **947001**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Ristrutturazione con ampliamento

Rilascio in data 08/04/1995

NOTE:

La pratica risulta registrata ma non reperibile negli archivi comunali, come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio preposto (*Allegato 16*).

La Concessione Edilizia riguarda entrambi i lotti denominati Lotto 4 e Lotto 5.

Numero pratica: **175**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Deposito Ufficio del Genio Civile di Massa** L.64/74 e L.1086/71

Per lavori: Ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato per civile abitazione

Presentazione in data 10/03/1995 al n. di prot. s/734

NOTE:

La pratica depositata al Genio civile è relativa allo stesso progetto depositato in comune e di cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia 947001 di cui sopra.

Fra i documenti si trova la Dichiarazione di Fine Lavori del proprietario [REDACTED] ed il Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato. Non sono state presentate varianti in corso d'opera.

Il deposito riguarda entrambi i lotti denominati Lotto 4 e Lotto 5.

7. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PREMESSA

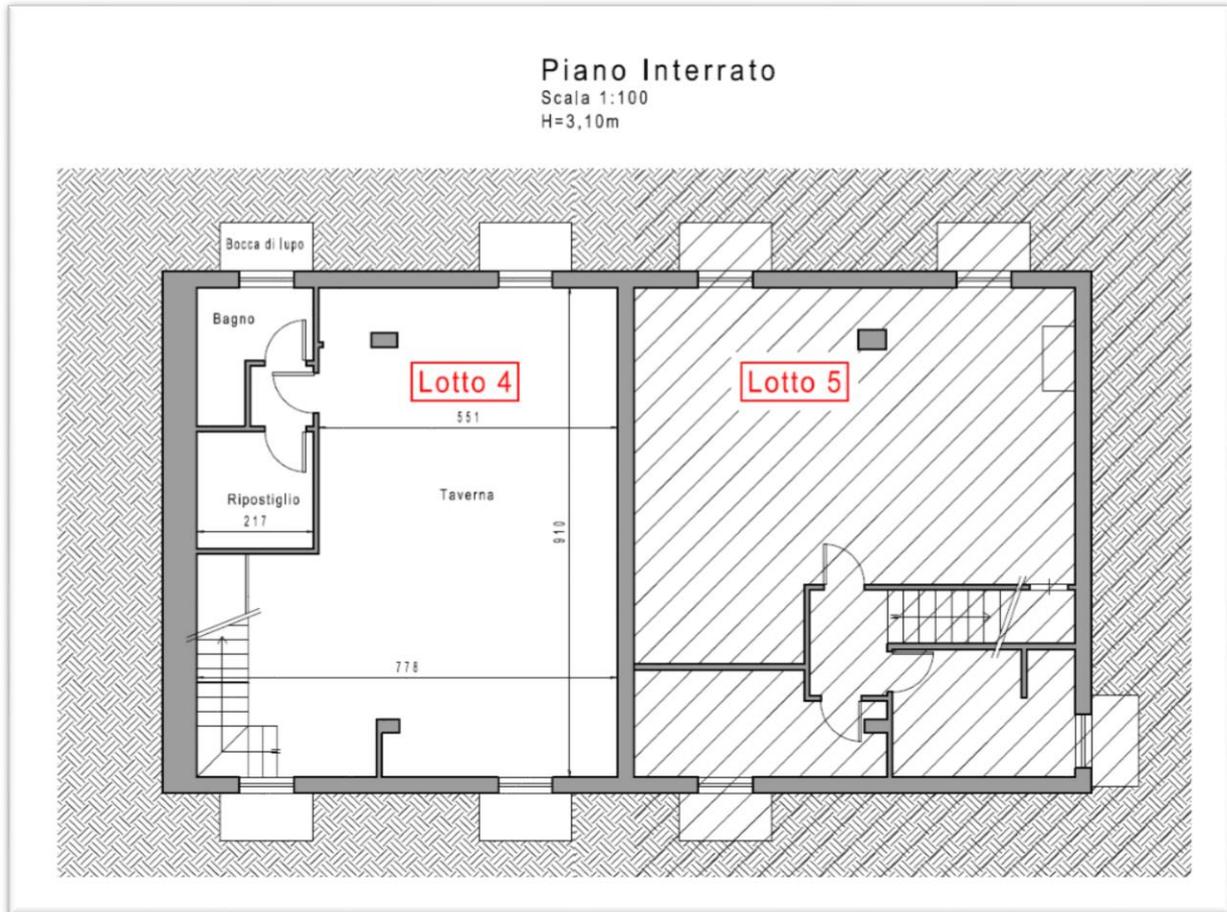
Dato che gli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione e sopraelevazione del 1995 non sono reperibili in Comune, si è fatto riferimento, per l'identificazione delle irregolarità, alla pratica sismica, identificata sopra, depositata negli uffici del Genio Civile di Massa⁷.

IRREGOLARITA' 1 Piano Interrato

Dalla visione delle tavole architettoniche (*Allegati 60, 61, 62*) si rileva che nel progetto non era previsto il piano interrato che risulta quindi completamente abusivo. Il progetto concessionato prevedeva la realizzazione di un piano terra ed un piano primo (sopraelevazione).

Per una migliore comprensione si riporta un estratto dell'*Allegato 54* nel quale viene rappresentato l'edificio nel suo insieme come si trova oggi (Lotti 4 e 5). L'irregolarità riguarda entrambi i lotti.

⁷ La pratica sismica n°175/95 contiene gli stessi elaborati grafici architettonici consegnati in comune per l'ottenimento della C.E. Sono state estratte copie di varie documenti fra cui la Tavola n°2 nella quale sono rappresentate le planimetrie del Piano Terra e del Piano Primo nonché i prospetti e le sezioni del fabbricato in progetto.



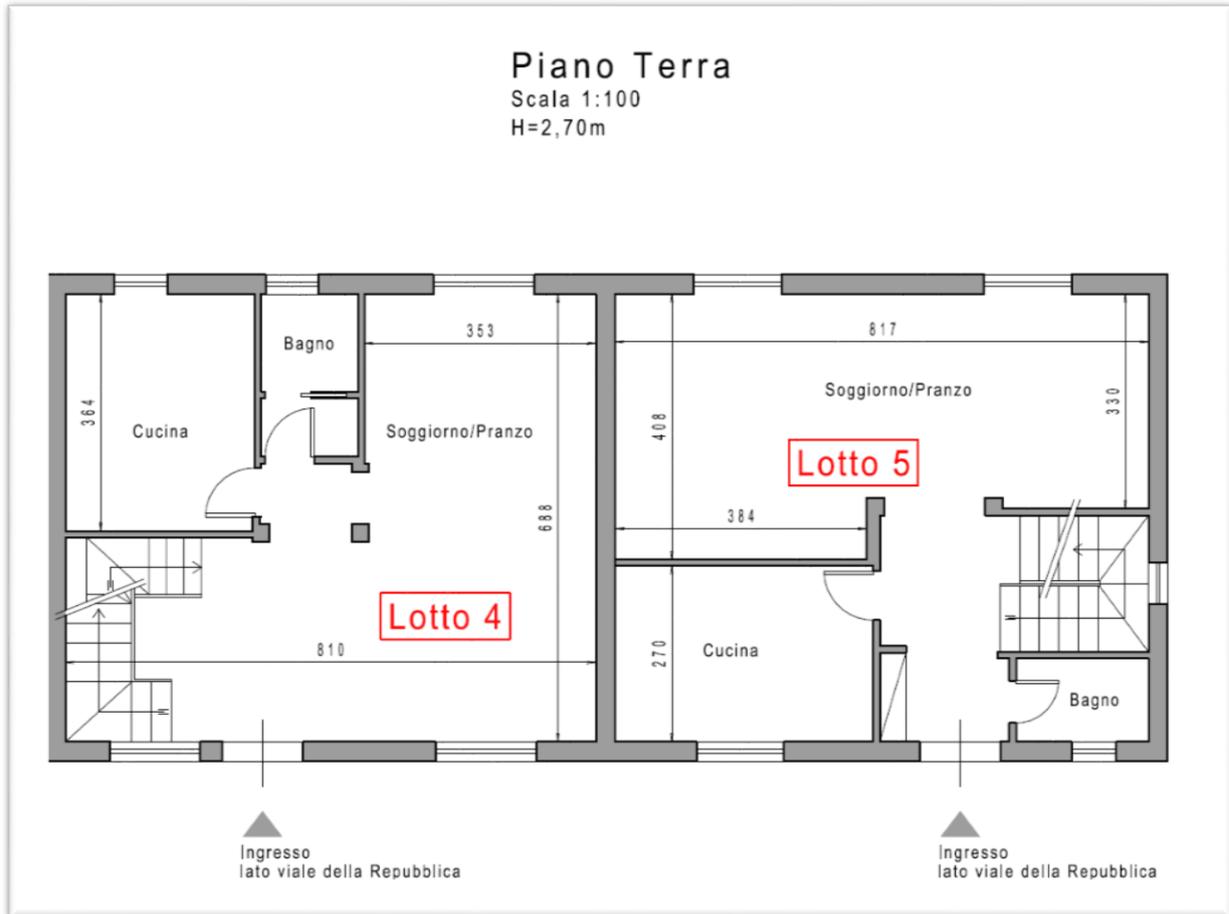
Planimetria ESISTENTE

IRREGOLARITA' 2 Piano Terra

Al piano terra, in entrambi i lotti, 4 e 5, sono state rilevate difformità relative alla distribuzione interna dei locali: la cucina, la scala ed il bagno sono stati realizzati in posizioni diverse da quelle previste. Risulta difforme anche il prospetto lato viale della Repubblica a causa delle differenti posizioni di porte e finestre.

IRREGOLARITA' 3 Parete non finestrata

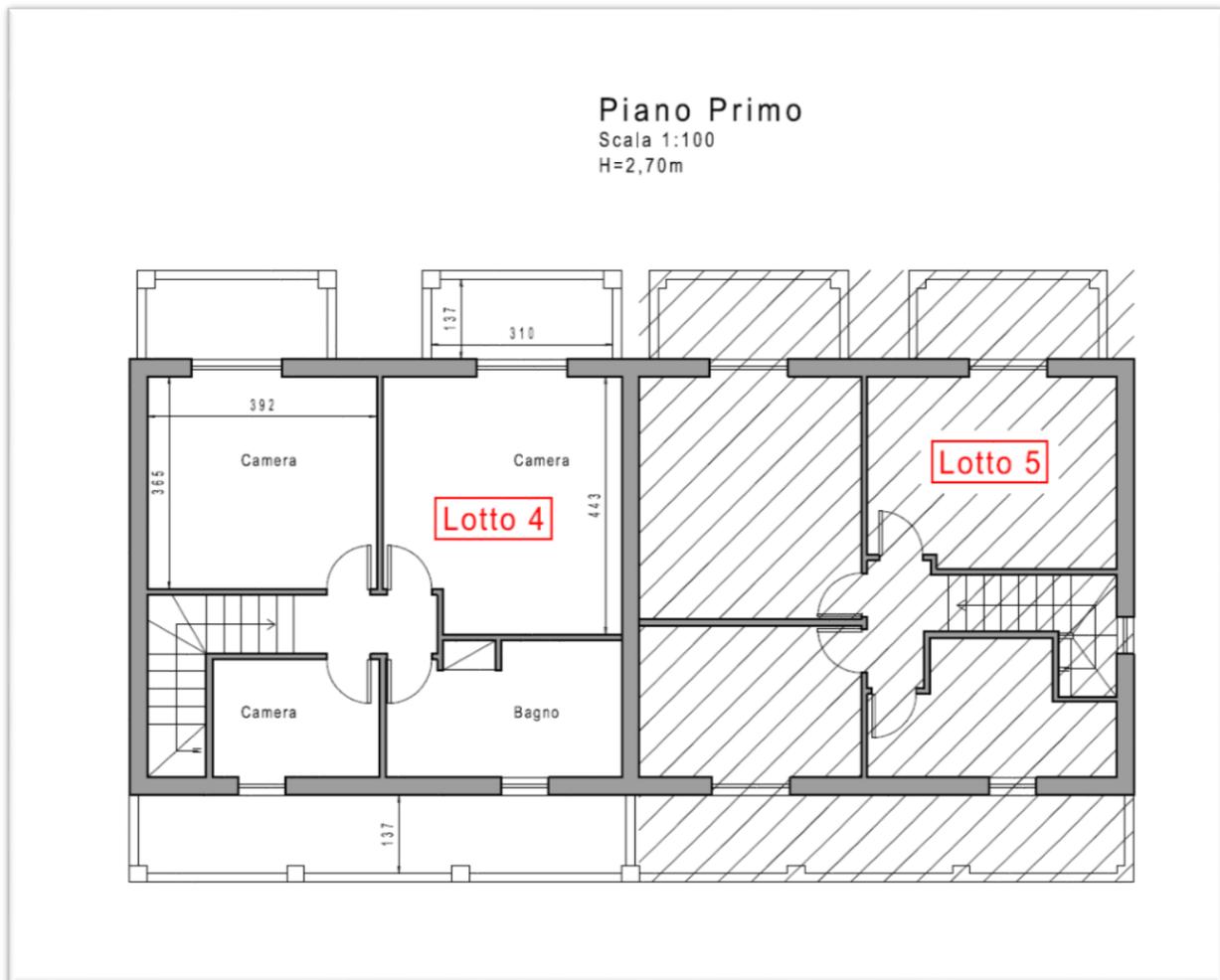
Al piano terra, la parete sul retro del fabbricato, lato opposto a quella di viale della Repubblica, avrebbe dovuto essere priva di finestre e porte. Nei disegni concessionati, la parete era stata prevista completamente cieca. In realtà sono presenti le aperture rappresentate sotto (vedi *Allegato 56*).



IRREGOLARITA' 4 Piano Primo

Al piano primo, in entrambi i lotti, 4 e 5, sono state rilevate difformità relative alla distribuzione interna dei locali: posizione e dimensione delle camere, della scala, del bagno. Risultano difformi anche i prospetti sia lato viale della Repubblica che quello opposto, a Sud Est, a causa delle differenti posizioni di porte e finestre.

Sono stati realizzati in modo difforme anche i terrazzi presenti su entrambi i prospetti dell'edificio (vedi *Allegato 55*).



Planimetria ESISTENTE

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 1

L'edificio si trova in zona sottoposta a Vincolo Idraulico. Le norme comunali vietano, in queste zone soggette ad allagamenti, la realizzazione di locali interrati di qualsiasi tipologia (comprese le cantine). I locali del piano interrato non si possono quindi sanare; deve esserne interdetto l'accesso. Il piano interrato deve diventare una 'intercapedine' ovvero una sorta di camera d'aria che divide i locali abitabili dal terreno.

Regularizzabili mediante: si considera un'unica pratica comunale che comprende l'irregolarità 1 e 3. Lavori edili da concordare con l'ufficio comunale, in fase di preparazione della pratica, per rendere il piano interrato conforme alla definizione di "intercapedine" (predisposizione elettropompa, chiusura bocche di lupo, eventuali modifiche scala accesso al piano interrato).

Oneri per irregolarità 1: € 10.000,00

COME SANARE LE IRREGOLARITA' 2 e 4

Per regolaizzare gli abusi è necessario presentare al comune di Massa una richiesta di "Accertamento di conformità secondo l'art.209 della L.R.65/14". Tale articolo, al comma 1, prevede la possibilità di sanare gli interventi realizzati in difformità dal titolo edilizio qualora sussista la condizione della doppia conformità: l'abuso deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso specifico si può affermare che le irregolarità descritte sono conformi sia alla disciplina urbanistica/edilizia in vigore all'epoca di realizzazione che a quella attuale.

Dato che gli abusi riguardano anche le parti strutturali del fabbricato, quali i solai e le scale, è necessario depositare presso gli uffici della Provincia anche la documentazione per sanare le strutture irregolari.

Regularizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria art. 209 L.R.65/14

Sanzioni e diritti di segreteria comunali: € 1.000,00

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: € 1.500,00

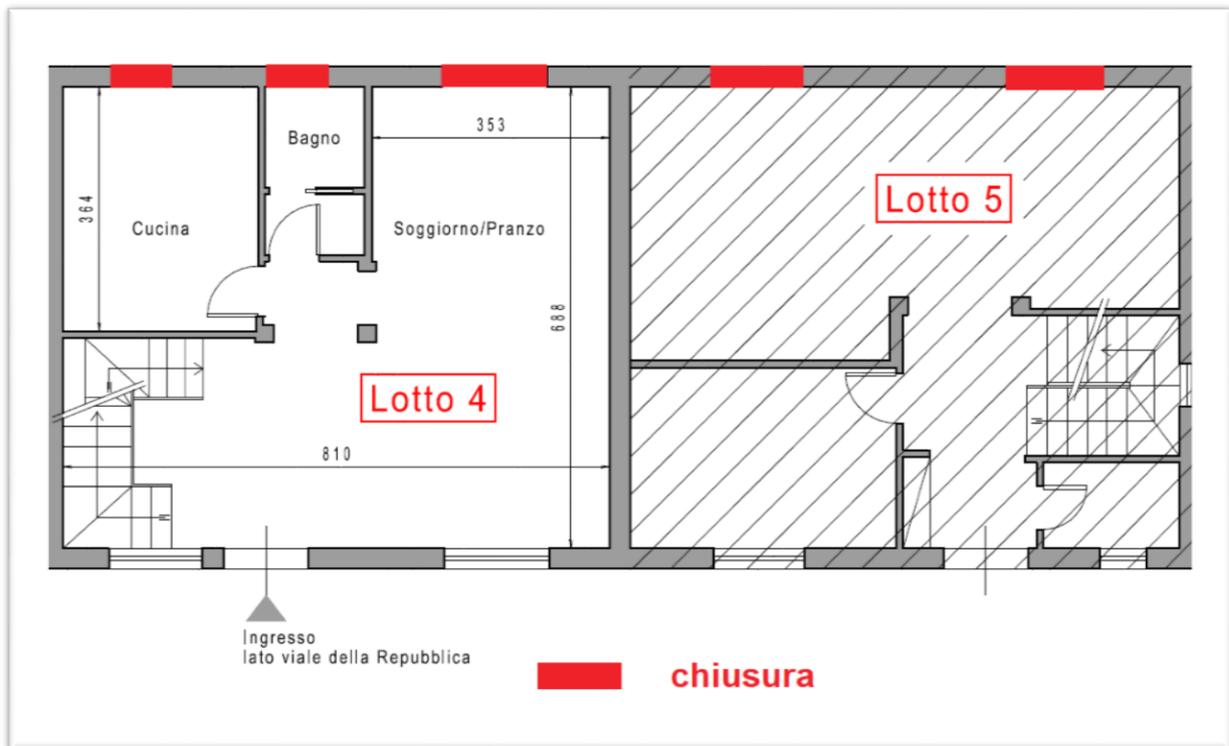
Oneri professionali e diritti per la preparazione e il deposito della pratica sismica sul portale web regionale PO.R.TO.S.: € 2.500,00

Oneri per irregolarità 2 e 4: € 5.000,00

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 3

L'abuso, non può essere sanato. Non sussistono le condizioni per poter chiedere la sanatoria a causa della violazione dell'art.9 del D.M.1444/1968 che prescrive una distanza minima pari a 10 metri fra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata.

Nel caso specifico, al momento della ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato, era presente, e lo è tuttora, un fabbricato che si trova, rispetto alla parete in oggetto, ad una distanza inferiore ai 10 metri. Per questo motivo la parete, nel progetto concesso, era prevista priva di aperture.





Non potendo sanare l'abuso è necessario eliminare l'irregolarità andando a chiudere le varie porte e finestre presenti al piano terra del fabbricato.

Nel caso specifico del Lotto 4 è necessario chiudere la portafinestra della cucina e del soggiorno nonché la finestra del bagno; questo implica la nascita di importanti problematiche sull'uso degli spazi in relazione alle norme igienico-sanitarie. Ad esempio la cucina, per poter rispettare i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme, dovrà essere spostata e collocata sulla parte che dà su viale della Repubblica.

Regolarizzabili mediante: SCIA Alternativa al Permesso di Costruire

Lavori per chiusura aperture esistenti e conseguenti modifiche della distribuzione degli ambienti secondo progetto (modifiche impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, modifiche pareti divisorie, aumento delle dimensioni delle finestre lato viale della Repubblica: €30.000

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale e diritti di segreteria: € 3.000,00

Oneri per irregolarità 3: € 33.000,00

NOTA:

si precisa che quanto indicato in merito all'irregolarità 3, permette di rendere il fabbricato conforme alla Concessione Edilizia e quindi alle norme comunali ma non è sufficiente a renderlo conforme all'art.9 della D.M.1444/1968: nella C.E. la parete rivolta verso il fabbricato antistante, era prevista cieca al piano terra e con aperture al piano primo. Proprio queste ultime, seppur concesionate, contrastano con il D.M. 1444⁸. E' bene ricordare che i titoli edilizi sono rilasciati dalla P.A. con la clausola "fatti salvi i diritti dei terzi".

⁸ Si presume che le aperture al piano primo siano state considerate legittime dal progettista e dall'ufficio tecnico comunale, in virtù del fatto che il fabbricato antistante è costituito da un solo piano. Tale interpretazione della normativa ed in particolare dell' Art.9 del D.M.1444/1968, oggi, non sarebbe stata ritenuta valida.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano
Note	La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

Condizionamento e climatizzazione:

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

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 criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	superf. esterna lorda	60,00	1,00	60,00
Corte esclusiva	superf. esterna lorda	110,00	0,10	11,00
Piano Primo	superf. esterna lorda	64,00	1,00	64,00
Balconi	superf. esterna lorda	23,00	0,25	5,75
		257,00		140,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:

I.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto **"market comparison approach"** (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
- le superfici immobiliari principali e secondarie;
- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;

i servizi in dotazione all'immobile;

- il livello di piano;

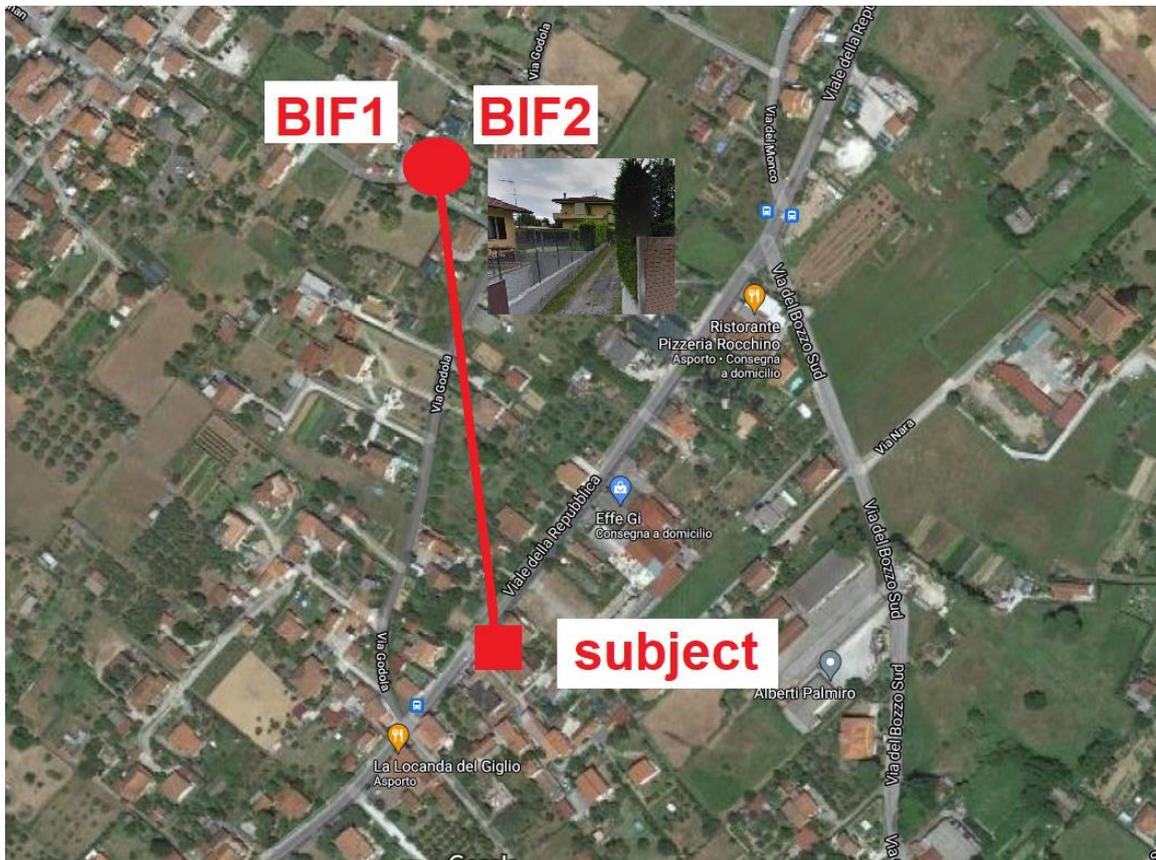
Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

Comparabile BIF1

Porzione di fabbricato a 280m dal subject, in via Godola, 40 Massa
Catastralmente identificato al foglio 126 mapp.80 sub.7, cat. A/2, piano terra e interrato
Compravendita del 27/12/2019 Notaio in Massa Luciano Petrillo Rep.7954 Racc.5919
Prezzo di compravendita € 279.000,00

Comparabile BIF2

Porzione di fabbricato a 280m dal subject, in via Godola, 40 Massa
Catastralmente identificato al foglio 126 mapp.80 sub.6, cat. A/2, piano primo
Compravendita del 27/09/2019 Notaio in Sarzana Francesca Pezzani Rep.1609 Racc.1367
Prezzo di compravendita € 250.000,00.



Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze. Nell' *Alllegato 33* "LOTTO 4 STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
I		188,75	€ 296.897,76	€ 296.897,76

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%)	€ 44.534,66
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 49.000,00

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

- I

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- I

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 203.400,00
	Arrot.

Lotto: 005 - Porzione di bifamiliare**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di Francini Mario.

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: L.

sito in viale della Repubblica

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **127**, particella **123**, subalterno **5**, indirizzo viale della Repubblica, piano T, comune Massa, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vani, superficie 41mq, rendita € €225,69

Derivante da: in parte per successione dal padre [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Massa il 17/10/1987 n°50 Vol. 327 trascritta il 25/10/1988 R.G. 8138 R.P. 5834 e in parte per divisione dai fratelli, atto di divisione del 24/07/1991 notaio in Massa Carlo Fornaciari Chittoni Rep.9740 trascritto il 08/08/1991 R.G.6259 R.P. 4582

Confini: A nord viale Repubblica, a sud ed ovest altra proprietà, ad est sub.6 stessa proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **127**, particella **123**, subalterno **6**, indirizzo viale della Repubblica, piano T, comune Massa, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 74mq, rendita € €224,66

Derivante da: in parte per successione dal padre [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Massa il [REDACTED]

[REDACTED]
Fornaciari Chittoni Rep.9740 trascritto il 08/08/1991 R.G.6259 R.P. 4582

Confini: A nord, sud ed est altra proprietà, ad ovest su.5 stessa proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 1 [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: dal [REDACTED] regime di separazione dei beni (Atto Notaio Dario Dalle Luche)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

le planimetrie catastali risalgono al 1993 e non sono state aggiornate in seguito

all'intervento di demolizione e ricostruzione avvenuto nel 1996. Si presentano quindi completamente difformi dalla situazione reale. Sono presenti due planimetrie, una relativa al sub. 5 che viene dichiarato come ufficio, categoria A/10, ed una relativa al su.6 categoria A/4 Abitazione. E' necessario procedere ad una Denuncia di Variazione catastale con fusione dei due subalterni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Difformità dalla planimetria catastale

Oneri professionali e spese catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona residenziale dalla quale è possibile raggiungere facilmente il litorale di Marina di Massa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato ad 1km

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Massa, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Massa Carrara a circa 2,5km.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus a 300m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Autorizzazione G.E.

Note: L'occupazione dell'immobile è stata autorizzata dal G.E. nel corso dell'udienza del 23/06/21 per un tempo non superiore alla data di aggiudicazione o a quanto verrà definito in futuri provvedimenti del giudice.

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 **BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO** contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 950.000,00; Importo capitale: € 475.000,000 ; A rogito di Notaio in Massa De Luca Tommaso in data 18/07/2014 ai nn. 19085; Iscritto/trascritto a Massa in data 22/07/2014 ai nn. 6046/631 ;

Note:

[REDACTED] è soggetto terzo datore d'ipoteca. [REDACTED] con sede in Massa C.F. [REDACTED] è soggetto debitore non datore.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **KNAUFF INSULATION s.p.a.** contro [REDACTED] [REDACTED] Rita; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 22.301,03; Importo capitale: € 16.301,03 ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Torino in data 18/04/2014 ai nn. 14644; Iscritto/trascritto a Massa in data 29/07/2014 ai nn. 6221/661 ;

Note:

l'ipoteca riguarda: [REDACTED] per il Lotto 4, per la quota di 1/1; [REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **LIQUIPLAST s.r.l.** contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.020,25 ; A rogito di Giudice di Pace di Livorno in data 23/07/2014 ai nn. 1078; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/03/2015 ai nn. 1757/217 ;

Note:

l'ipoteca riguarda: [REDACTED] per il Lotto 4, per la quota di 1/1; per il Lotto 3, corpo C, per la quota di 1/1 [REDACTED] il Lotto 5, per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 980.000,00; Importo capitale: € 980.584,73 ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. 62; Iscritto/trascritto a Massa in data 17/01/2017 ai nn. 481/44 ;

Note:

l'ipoteca riguarda: [REDACTED] il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1; [REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1; [REDACTED] per il Lotto 4, per la quota di 1/1, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e corpo F, per la quota di 1/6.

Questa ipoteca riguarda anche altri soggetti ed altri immobili non coinvolti nella procedura.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca:
€ 770.000,00; Importo capitale: € 777.390,03 ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. **106**; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/01/2017 ai nn. 531/51 ;

Note:

l'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 4, per la quota di 1/1, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e corpo F, per la quota di 1/6.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **CASA IN srl in liquidazione** contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Massa in data 12/04/2017 ai nn. 1204

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 15/05/2017 ai nn. 4255/2987;

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1, per la quota di 1/1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 4, per la quota di 1/1 e per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1

- **Pignoramento** a favore di **ANGERA SECURITISATION SRL** contro [REDACTED]

derivante da: verbale di pignoramento;

a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 27/07/2020 ai nn. 1094

iscritto/trascritto a Massa in data 03/09/2020 ai nn. 6311/4896;

L'ipoteca riguarda:

[REDACTED] per il Lotto 1, per la quota di 1/1 e Lotto 2, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il Lotto 5, per la quota di 1/1;

[REDACTED] per il 4, per la quota di 1/1, per il Lotto 3 corpo C, per la quota di 1/1 e corpo F, per la quota di 1/6.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO 5	
IPOTECA VOLONTARIA M.P.S. S.p.A.	NO
IPOTECA VOLONTARIA B.V.L.G.	SI
IPOTECA GIUDIZIALE KNAUF INSULATION S.p.A.	SI
IPOTECA GIUDIZIALE LIQUIPLAST s.r.l.	SI
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.62	SI
IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.106	SI
PIGNORAMENTO CASA IN s.r.l.	SI
PIGNORAMENTO ANGERA SECURITISATION s.r.l.	SI

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio in Massa Carlo Fornaciari Chittoni, in data 24/07/1991, ai nn. 9740; trascritto a Massa, in data 08/08/1991, ai nn. 6259/4582.

Note: Con l'atto di divisione de [REDACTED] [REDACTED] a, veniva a cessare la comproprietà sui beni a loro pervenuti in seguito alla successione del padre [REDACTED] (successione registrata a Massa il 17-10-1987 n°50vol.327 trascritta il 25-10-1988 nn.8138/5834. Accettazione tacita d'eredità trascritta il 06-10-2020 ai nn.7270/5598, nascente da atto notaio Chittoni rep.9740 del 24-07-1991)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **947001**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Ristrutturazione con ampliamento

Rilascio in data 08/04/1995

NOTE:

La pratica risulta registrata ma non reperibile negli archivi comunali, come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio preposto (*Allegato 16*).

La Concessione Edilizia riguarda entrambi i lotti denominati Lotto 4 e Lotto 5.

Numero pratica: **175**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Deposito Ufficio del Genio Civile di Massa** L.64/74 e L.1086/71

Per lavori: Ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato per civile abitazione

Presentazione in data 10/03/1995 al n. di prot. s/734

NOTE:

La pratica depositata al Genio civile è relativa allo stesso progetto depositato in comune e di cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia 947001 di cui sopra.

Fra i documenti si trova la Dichiarazione di Fine Lavori del proprietario [REDACTED] il Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato. Non sono state presentate varianti in corso d'opera.

Il deposito riguarda entrambi i lotti denominati Lotto 4 e Lotto 5.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PREMESSA

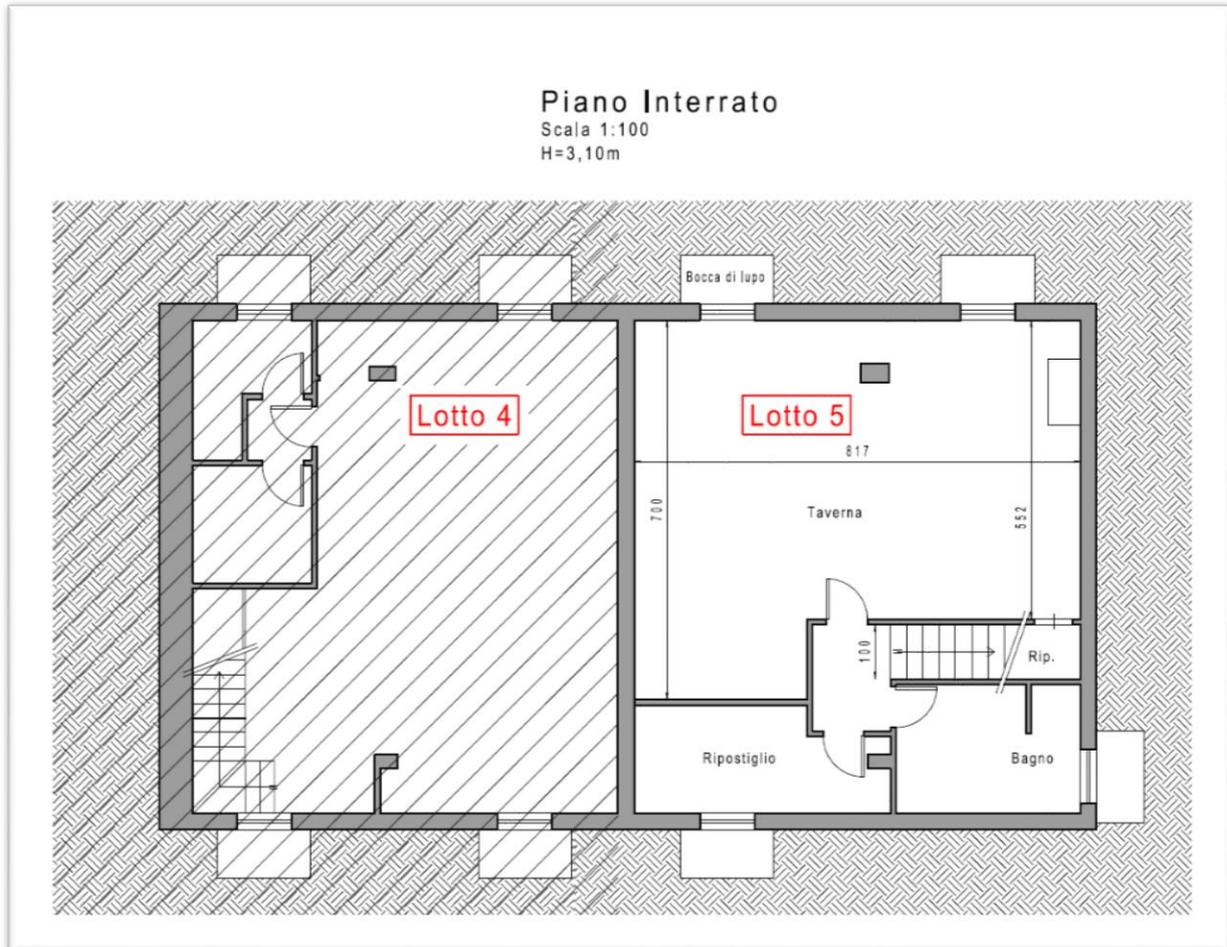
Dato che gli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione e sopraelevazione del 1995 non sono reperibili in Comune, si è fatto riferimento, per l'identificazione delle irregolarità, alla pratica sismica, identificata sopra, depositata negli uffici del Genio Civile di Massa⁹.

IRREGOLARITA' 1 Piano Interrato

Dalla visione delle tavole architettoniche (*Allegati 60, 61, 62*) si rileva che nel progetto non era previsto il piano interrato che risulta quindi completamente abusivo. Il progetto concesso prevedeva la realizzazione di un piano terra ed un piano primo (sopraelevazione).

Per una migliore comprensione si riporta un estratto dell'*Allegato 57* nel quale viene rappresentato l'edificio nel suo insieme come si trova oggi (Lotti 4 e 5). L'irregolarità riguarda entrambi i lotti.

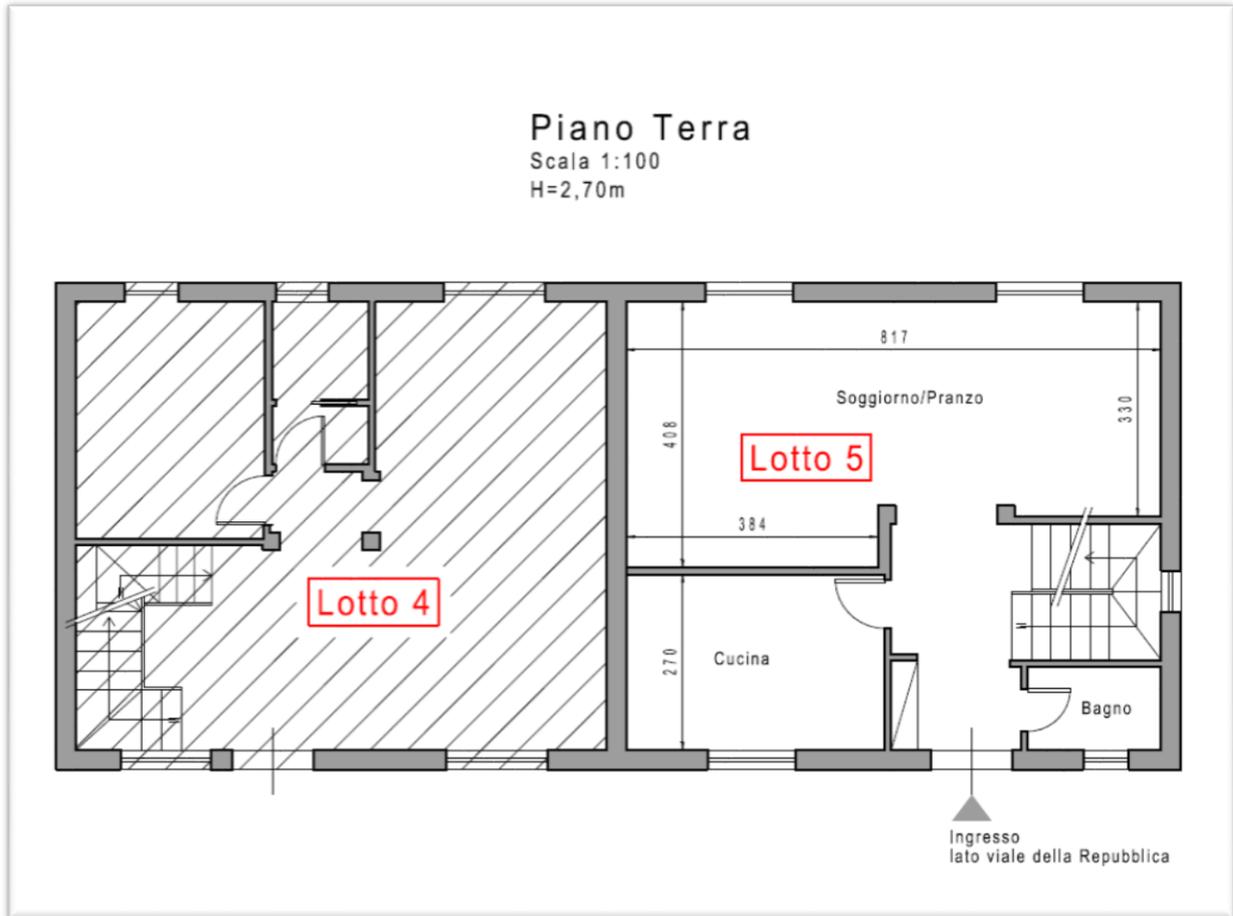
⁹ La pratica sismica n°175/95 contiene gli stessi elaborati grafici architettonici consegnati in comune per l'ottenimento della C.E. Sono state estratte copie di varie documenti fra cui la Tavola n°2 nella quale sono rappresentate le planimetrie del Piano Terra e del Piano Primo nonché i prospetti e le sezioni del fabbricato in progetto.

**Planimetria ESISTENTE****IRREGOLARITA' 2 Piano Terra**

Al piano terra, in entrambi i lotti, 4 e 5, sono state rilevate difformità relative alla distribuzione interna dei locali: la cucina, la scala ed il bagno sono stati realizzati in posizioni diverse da quelle previste. Risulta difforme anche il prospetto lato viale della Repubblica a causa delle differenti posizioni di porte e finestre.

IRREGOLARITA' 3 Parete non finestrata

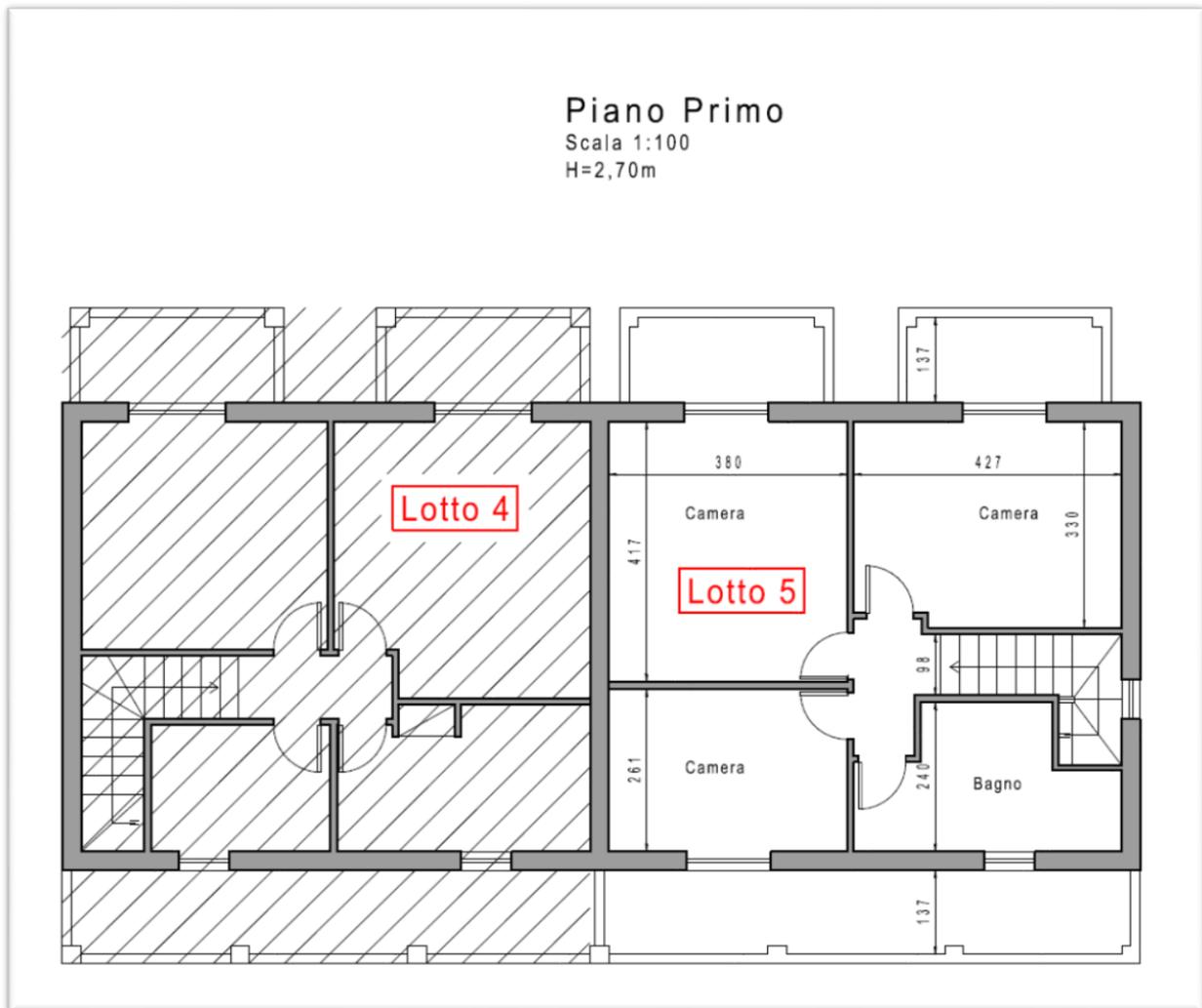
Al piano terra, la parete sul retro del fabbricato, lato opposto a quella di viale della Repubblica, avrebbe dovuto essere priva di finestre e porte. Nei disegni concessionari, la parete era stata prevista completamente cieca. In realtà sono presenti le aperture rappresentate sotto (vedi *Allegato 59*).



IRREGOLARITA' 4 Piano Primo

Al piano primo, in entrambi i lotti, 4 e 5, sono state rilevate difformità relative alla distribuzione interna dei locali: posizione e dimensione delle camere, della scala, del bagno. Risultano difformi anche i prospetti sia lato viale della Repubblica che quello opposto, a Sud Est, a causa delle differenti posizioni di porte e finestre.

Sono stati realizzati in modo difforme anche i terrazzi presenti su entrambi i prospetti dell'edificio (vedi *Allegato 58*).



COME SANARE L'IRREGOLARITA' 1

L'edificio si trova in zona sottoposta a Vincolo Idraulico. Le norme comunali vietano, in queste zone soggette ad allagamenti, la realizzazione di locali interrati di qualsiasi tipologia (comprese le cantine). I locali del piano interrato non si possono quindi sanare; deve esserne interdetto l'accesso. Il piano interrato deve diventare una *'intercapedine'* ovvero una sorta di camera d'aria che divide i locali abitabili dal terreno.

Regularizzabili mediante: si considera un'unica pratica comunale che comprende l'irregolarità 1 e 3. Lavori edili da concordare con l'ufficio comunale, in fase di preparazione della pratica, per rendere il piano interrato conforme alla definizione di "intercapedine" (predispensione elettropompa, chiusura bocche di lupo, eventuali modifiche scala accesso al piano interrato).

Oneri per irregolarità 1: € 10.000,00

COME SANARE LE IRREGOLARITA' 2 e 4

Per regolaizzare gli abusi è necessario presentare al comune di Massa una richiesta di "Accertamento di conformità secondo l'art.209 della L.R.65/14". Tale articolo, al comma 1, prevede la possibilità di sanare gli interventi realizzati in difformità dal titolo edilizio qualora sussista la condizione della doppia conformità: l'abuso deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso specifico si può affermare che le irregolarità descritte sono conformi sia alla disciplina urbanistica/edilizia in vigore all'epoca di realizzazione che a quella attuale.

Dato che gli abusi riguardano anche le parti strutturali del fabbricato, quali i solai e le scale, è necessario depositare presso gli uffici della Provincia anche la documentazione per sanare le strutture irregolari.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria art. 209 L.R.65/14

Sanzioni e diritti di segreteria comunali: € 1.000,00

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: € 1.500,00

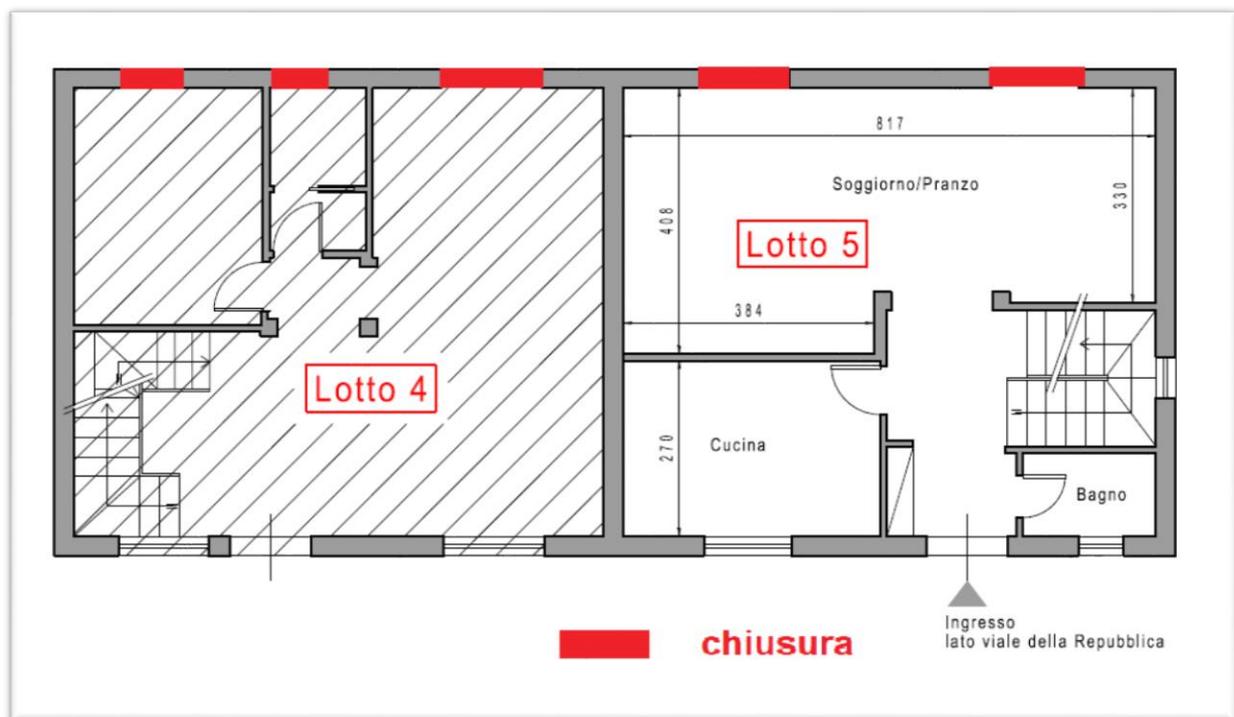
Oneri professionali e diritti per la preparazione e il deposito della pratica sismica sul portale web regionale PO.R.TO.S.: € 2.500,00

Oneri per irregolarità 2 e 4: € 5.000,00

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 3

L'abuso, non può essere sanato. Non sussistono le condizioni per poter chiedere la sanatoria a causa della violazione dell'art.9 del D.M.1444/1968 che prescrive una distanza minima pari a 10 metri fra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata.

Nel caso specifico, al momento della ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato, era presente, e lo è tuttora, un fabbricato che si trova, rispetto alla parete in oggetto, ad una distanza inferiore ai 10 metri. Per questo motivo la parete, nel progetto concessionato, era prevista priva di aperture.





Non potendo sanare l'abuso è necessario eliminare l'irregolarità andando a chiudere le varie porte e finestre presenti al piano terra del fabbricato.

Nel caso specifico del Lotto 5 è necessario chiudere le due portafinestre della zona giorno; questo implica la nascita di importanti problematiche sull'uso degli spazi in relazione alle norme igienico-sanitarie. Per non perdere superficie abitabile sarà presumibilmente necessario realizzare una nuova apertura nella parete lato scala in modo da rispettare i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme.

Regolarizzabili mediante: SCIA Alternativa al Permesso di Costruire

Lavori per chiusura aperture esistenti e conseguenti modifiche della distribuzione degli ambienti secondo progetto (modifiche impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, modifiche pareti divisorie, realizzazione nuove aperture: €30.000

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale e diritti di segreteria: € 3.000,00

Oneri per irregolarità 3: € 33.000,00

NOTA:

si precisa che quanto indicato in merito all'irregolarità 3, permette di rendere il fabbricato conforme alla Concessione Edilizia e quindi alle norme comunali ma non è sufficiente a renderlo conforme all'art.9 della D.M.1444/1968: nella C.E. la parete rivolta verso il fabbricato antistante, era prevista cieca al piano terra e con aperture al piano primo. Proprio queste ultime, seppur concesionate, contrastano con il D.M. 1444¹⁰. E' bene ricordare che i titoli edilizi sono rilasciati dalla P.A. con la clausola "fatti salvi i diritti dei terzi".

¹⁰ Si presume che le aperture al piano primo siano state considerate legittime dal progettista e dall'ufficio tecnico comunale, in virtù del fatto che il fabbricato antistante è costituito da un solo piano. Tale interpretazione della normativa ed in particolare dell' Art.9 del D.M.1444/1968, oggi, non sarebbe stata ritenuta valida.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	Art.31 delle N.T.A. Area di Franchigia Urbana AFU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Pericolosità idraulica: molto elevata I.3. Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 30<Tr<=200anni

Note sulla conformità: non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto L

L'immobile fa parte di un fabbricato bifamiliare. Si compone di piano interrato con taverna, piano terra con zona giorno e piano primo destinato a zona notte. L'accesso è direttamente da viale della Repubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: dal [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **373,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 41/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

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: L'immobile si presenta in buone condizioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	superf. esterna lorda	60,00	1,00	60,00
Corte esclusiva	superf. esterna lorda	146,00	0,10	14,60
Piano Primo	superf. esterna lorda	64,00	1,00	64,00
Balconi	superf. esterna lorda	23,00	0,25	5,75
		293,00		144,35

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:

L.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto **“market comparison approach”** (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di ag-giustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
- le superfici immobiliari principali e secondarie;
- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all'immobile;
- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

Comparabile BIF1

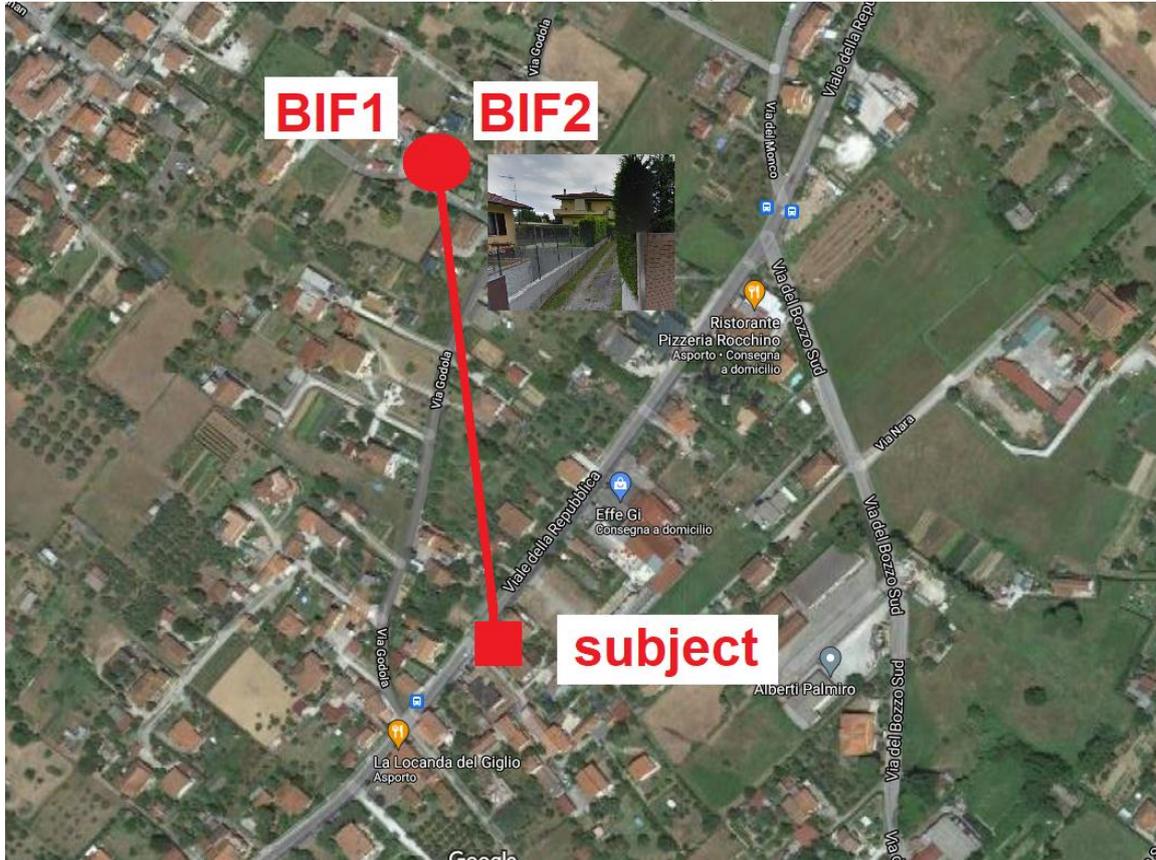
Porzione di fabbricato a 280m dal subject, in via Godola, 40 Massa
Catastalmente identificato al foglio 126 mapp.80 sub.7, cat. A/2, piano terra e interrato
Compravendita del 27/12/2019 Notaio in Massa Luciano Petrillo Rep.7954 Racc.5919
Prezzo di compravendita € 279.000,00

Comparabile BIF2

Porzione di fabbricato a 280m dal subject, in via Godola, 40 Massa
Catastalmente identificato al foglio 126 mapp.80 sub.6, cat. A/2, piano primo
Compravendita del 27/09/2019 Notaio in Sarzana Francesca Pezzani Rep.1609 Racc.1367
Prezzo di compravendita € 250.000,00.

Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze.

Nell' *Alllegato 42* "LOTTO 5 STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
L		192,35	€ 311.918,47	€ 311.918,47

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%)	€ 46.787,77
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 49.000,00

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

- L

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- L

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 216.100,00
	Arrot.

Data generazione:
31-08-2021

L'Esperto alla stima
Ilaria Battistini