

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 86/2020

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Vittorio Veneto n.42

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A.....	3
Corpo: B.....	4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE.....	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Vittorio Veneto n.42

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa, Via Vittorio Veneto n.42

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritti usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in XXXXX Part. IVA n. XXXXXXXXXXXX, diritti nuda proprietà per 1/1, foglio **148**, particella **28**, subalterno **8**, indirizzo Via Vittorio Veneto, piano 1°, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie Totale mq.84, totale escluse aree scoperte mq.77, rendita € 671,39

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 29/06/2012 protocollo n. MS0026332 Voltura in atti dal 31/05/2016 Repertorio n.: 35316 Rogante: LICARI FRANCESCA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 1 n: 18946 del 16/07/2012 MODIFICA PATTI SOCIALI DI XXXXXXXX (n. 3488.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificato nella documentazione catastale

Confini: L'appartamento al primo e ultimo piano confina: lato Via Vittorio Veneto con area libera su terreno di pertinenza del fabbricato part. 232 e terreno ad uso giardino privato 234; lato monti con area libera su terreno di pertinenza del fabbricato (rampa condominiale); lato Fiume Frigido corte privata part.233; lato mare scala condominiale e altra unità; sotto altra unità; sopra la copertura.

Note sulla conformità catastale: **Per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione planimetria corrisponde allo stato di fatto dell'appartamento, vi è la diversa destinazione dell'ambiente in planimetria indicato come "cucina" nello stato di fatto utilizzato come camera, mentre nell'attestazione di conformità in sanatoria del 2004, come si dirà in altra parte del lavoro, è indicato come "stanza armadi" .**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXX - Usufrutto

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: bene personale - Data Matrimonio: XXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXX (XX)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra con garage al piano seminterrato, sito a Marina di Massa in zona turistica e balneare, a circa m.300 dal mare comodamente raggiungibile a piedi, la zona residenziale e tranquilla dotata di tutti i servizi e confort, fuori dai percorsi principali con fabbricati prevalentemente a due o tre piani con aree di pertinenza sistemate a giardino. Il fabbricato dista meno di 500 metri dalla centralissima Piazza Betti di Marina di Massa.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: Turistica - residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici, uffici postali, scuole (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - Commerciali

Importanti centri limitrofi: Centro città di Massa, Carrara, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Mare, monti, cave, parco delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli, Chiese, Centri storici.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea per tutto il territorio comunale m.150, Stazione ferroviaria Massa Centro km.4

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Vittorio Veneto n.42

Autorimesse [C6] sito in Massa (MS), Via Vittorio Veneto n.42

Occupato da XXXXXNXXX nata XXXXXXXX NNNX (XX) il XXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2018 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 26/04/2018 ai nn.001888-serie 3T

Trascritto a no

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 11/04/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/10/2023

Data di rilascio: 11/04/2024

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Al momento del sopralluogo non risultano cause in corso e il locatore, nella persona dell'esecutato, non ha fornito documenti o comunicazioni in merito.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Nel contratto viene dato in affitto l'appartamento e il garage al piano seminterrato al canone complessivo di €4.000,00 all'anno da pagarsi in quattro rate trimestrali per un canone mensile di €333,33 al mese, anche nell'ipotesi più favorevole ossia considerando esclusivamente la superficie netta dell'appartamento per intero e del garage al 50% sia avrebbe un valore di: $333,33 : 78 = 4,2734$ arrotondato a di €/mq. 4,27 ossia inferiore al 50% del prezzo medio rilevato dall'Agenzia delle Entrate i cui valori vanno da un minimo di € 7,5 a un massimo di €11,00 al mq. con un valore medio, preso in via prudenziale, di € 9,25. Si ha quindi un canone di affitto mensile medio pari a €9,25 x 78 = € 721,50, per quanto sopra il canone di affitto oggi pagato di €333,33 è pari al 46% del prezzo medio rilevato dell'Agenzia delle Entrate. Considerando la posizione, la

tipologia, le dimensioni, la disponibilità del garage si ritiene che il canone di locazione per il bene in oggetto più vicino ai valori medi di mercato sia quello di € 10 al mq. ma qui in via prudenziale si è ritenuto di applicare il prezzo medio rilevato dall'agenzia delle entrate . Per quanto sopra riportato si ritiene non congruo il canone di locazione in essere.

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:

- **Ordinanza di sequestro conservativo** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare ; atto del Tribunale di Milano in data 16/03/2016 ai nn. 3571 trascritto a Massa in data 24/03/2016 ai nn. 2522/1852;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

- **Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale;** A rogito di Notaio Tucci Marco di Bergamo in data 28/11/2008 ai nn. 1741/1330; trascritto a Massa in data 17/12/2008 ai nn. 14635/10007; Costituzione di fondo patrimoniale tra i coniugi, in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata il 22/10/1961 a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX; nell'atto sono riportati altri beni non ricadenti nell'esecuzione (si veda atto allegato).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Sico Ernesto sede Bergamo in data 13/10/2006 ai nn. 40199/7256; Iscritto a Massa in data 30/10/2006 ai nn. 139223/2630 ; Note: L'iscrizione è Contro XXXXXXXXXXXX per l'usufrutto e la società XXXXXXXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà, la nuda proprietà è stata trasferita alla società XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX con atto Notaio Licari Francesca di Milano del 15/12/2010 n.34785/11527 trascritto a Massa il 03/01/2001 al n.8 del Reg Gen e n.7 del Reg. Part.(si veda trascrizione allegata), la società è ora denominata XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A ro-

gito di Sico Ernesto sede Bergamo in data 30/10/2007 ai nn. 42515/8589; Iscritto a Massa in data 06/11/2007 ai nn. 13233/3094 ;

Note: L'iscrizione è Contro XXXXXXXXXX per l'usufrutto e la società XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà, la nuda proprietà è stata trasferita alla società XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con atto Notaio Licari Francesca di Milano del 15/12/2010 n.34785/11527 trascritto a Massa il 03/01/2001 al n.8 del Reg Gen e n.7 del Reg. Part. (si veda trascrizione allegata), la società è ora denominata XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare ; atto del Tribunale di Massa in data 29/09/2020 ai nn. 1453/2020 iscritto/trascritto a Massa in data 21/10/2020 ai nn. 7762/5984;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si vedano elenchi delle formalità relative ai vari nominativi e copia iscrizioni e trascrizioni, allegati

4.3 Misure Penali

Non comunicate dall'esecutato, non riportate nei Pubblici registri.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Vittorio Veneto n.42

Autorimesse [C6] sito in Massa (MS), Via Vittorio Veneto n.42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 978,30 (periodo 01.08.20-31.07.21)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna spesa straordinaria è stata deliberata al 02/08/2021. Come comunicato dall'amministratore del condominio "non ci sono spese, ad oggi, insolute o scadute " il bilancio di fine esercizio non era stato ancora redatto al momento dell'invio dei dati (ultimo aggiornamento 02/08/2021).

Millesimi di proprietà: corrispondono ad 80/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non fornito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Come dichiarato dall'amministratore di condominio e per quanto risulta

presso i pubblici registri non risultano cause in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Ordinanza di sequestro conservativo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXX XXX per la quota 1/1 del diritto di usufrutto vitalizio. dal 31/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Sico di Bergamo, in data 31/07/2006, ai nn. 39848/7111; trascritto a Massa, in data 05/08/2006, ai nn. 10508/7004.

Note: Con lo stesso atto la XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX trasferisce la nuda proprietà alla società "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX."

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX dal 15/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di scissione e conferimento di parte del patrimonio in nuova società - a rogito di Notaio Francesca Licari di Milano, in data 15/12/2010, ai nn. 34785/11527; registrato a Milano, in data 30/12/2010, ai nn. 16912/1T; trascritto a Massa, in data 03/01/2011, ai nn. 8/7.

Note: La società XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e oggi denominata: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e stesso XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX quota di 1/1 della piena proprietà dal 18/02/1984 al 31/07/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci , in data 18/02/1984, ai nn. 292.961/19.428; registrato a Massa, in data 07/03/1984, ai nn. 483; trascritto a Massa, in data 15/03/1984, ai nn. 2207/1801.

Note: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX compra l'appartamento ed il garage dalla società XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX .

Titolare/Proprietario: Alla società XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX quota di 1/1 di nuda proprietà dal 31/07/2006 al 15/12/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Sico di Bergamo, in data 31/07/2006, ai nn. 39848/7111; trascritto a Massa, in data 05/08/2006, ai nn. 10509/7005.

Note: La società acquista la nuda proprietà dalla signora XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX che con lo stesso atto trasferisce l'usufrutto a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6]

Immobili siti in Massa frazione: Marina di Massa, Via Vittorio Veneto n.42

Numero pratica: 90

Intestazione: XXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/1979 al n. di prot. 3621
Rilascio in data 05/08/1981 al n. di prot. 81.7.35
Abitabilità/agibilità in data 26/09/1973 al n. di prot. 63/83
NOTE: Agibilità rilasciata successivamente alla variante del 1982
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6]
Immobili siti in Massa frazione: Marina di Massa, Via Vittorio Veneto n.42
Numero pratica: 90 (variante)
Intestazione: XXXXXXXXXX
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato per civile abitazione
Oggetto: Variante in corso d'opera
Presentazione in data 12/11/1983 al n. di prot. 34299
Rilascio in data 26/11/1982 al n. di prot. 82.8.07
Abitabilità/agibilità in data 26/09/1973 al n. di prot. 63/89
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6]
Immobili siti in Massa frazione: Marina di Massa, Via Vittorio Veneto n.42
Numero pratica: 144
Intestazione: XXXXXXXXXX
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Realizzazione di recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/02/1983 al n. di prot. 4858
Rilascio in data 07/06/1983 al n. di prot. 208
NOTE: Abitabilità non necessaria
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Abitazione di tipo civile [A2]
Immobile sito in Massa frazione: Marina di Massa, Via Vittorio Veneto n.42
Numero pratica: 28367
Intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.140 L.R.T. n.1/2005
Per lavori: Varianti distributive e prospettiche
Oggetto: variante
Presentazione in data 10/06/2013 al n. di prot. 28367
Rilascio in data 09/01/2014 al n. di prot. 67612
NOTE: Non presente specifica Agibilità, viene dichiarata dal tecnico la conformità, nel caso specifico si rimanda a quella della C.E. del 1982.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6]

Note sulla conformità edilizia: No si rilevano difformità tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo abilitativo. Presso il Genio Civile di Massa Carrara risulta rilasciato il certificato di conformità dei lavori ai sensi della Legge 64/74 art.30 e in base alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.895 del 2/11/1981, prot.2651 del 10/08/1982.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Piano Strutturale delibera del Consiglio Comunale n.66 del 9/12/2010; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	UTOE n.1 - Sistema funzionale degli insediamenti: CC Sottosistema funzionale della città compatta - Corrispondente a Zone Omogenee di tipo B -
Norme tecniche di attuazione:	NTA_ - Art. 28 Interventi nella città compatta - Regime normativo di mantenimento urbanistico - con le limitazioni previste per le aree PIE pericolosità idraulica elevata di cui all'Art.146 Disposizioni per la tutela del rischio idraulico nelle aree PIE.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

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

Appartamento al secondo piano fuori terra, ultimo piano, di un complesso immobiliare composto da varie unità residenziali oltre a garage e cantine al piano seminterrato. L'area esterna è suddivisa in giardini privati e percorsi condominiali di accesso alle tre scale aperte che distribuiscono a più unità per piano. Per l'accesso ai garage vi è un'unica rampa posta sulla testata lato monti del complesso con accesso carrabile separato dagli altri accessi. Ad ogni vano scala corrisponde un numero civico, per la scala di accesso all'appartamento in oggetto è il civico n.42. L'appartamento occupa la testata lato monti del complesso al primo piano. L'accesso all'appartamento è quello a sinistra sbarcando dalla scala. L'appartamento è suddiviso in: ingresso, disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, una stanza armadi (utilizzata come camera al momento del sopralluogo), un bagno, oltre a due balconi che si sviluppano sui due fronti principali lato via Vittorio Veneto e lato fiume Frigido. Il balcone lato fiume Frigido è di dimensioni maggiori ed è accessibile dalle due camere mentre il balcone su Via Vittorio Veneto è accessibile dal soggiorno e dalla zona cottura. L'appartamento presenta finiture di media qualità con pavimenti in monocottura e ceramica, rivestimenti in ceramica, zoccolino in legno, porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con persiane in legno; le soglie di porte e finestre sono in pietra arenaria, le terrazze hanno pavimento in cotto il parapetto è in muratura con sovrapposta ringhiera in ferro e corrimano in ferro. Gli impianti sono sotto traccia, riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale interna posta in cucina, corpi radianti in alluminio verniciato. Le persiane in legno necessitano di lavori di manutenzione, l'appartamento presenta sia esternamente che internamente delle macchie vistose di umidità di risalita in basso nelle murature esterne in corrispondenza delle terrazze e alcune piccole macchie di umidità sul soffitto in corrispondenza delle canne fumarie in particolare del camino posto in angolo nel soggiorno. Le gronde sopra le terrazze presentano segni di umidità per infiltrazioni dalla copertura (per quanto visibile), principalmente la gronda lato Via Vittorio Veneto. Si fa rilevare che le due camere non hanno la superficie richiesta dal regolamento edilizio per essere considerate doppie o matrimoniali, essendo per questo richiesta una superficie utile minima di mq. 14 mentre quelle presenti hanno superfici rispettivamente di mq. 11,45 circa e mq. 10,50. Si fa rilevare che la stanza di fronte all'ingresso, arredata come camera e nella planimetria catastale è indicata come cucina non ha i requisiti richiesti né in un caso né nell'altro e non può che essere una stanza armadi come riportato nell'attestato di conformità in sanatoria del 2004.

Si fa rilevare che in data 28/11/2008 è stato costituito fondo patrimoniale con atto Notaio Tucci Marco di Bergamo, rep. nn.14635/10007, tra i beni costituenti il fondo ricadono anche quelli qui pignorati. A-B

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Usufrutto

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: bene personale - Data Matrimonio: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,70**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo insieme presenta normali condizioni di manutenzione, come detto nella descrizione le grondaie presentano dei segni di umidità discendente, non si rilevano particolari situazioni di degrado per le pavimentazioni esterne prevalentemente in cotto né per le scale con pedate, alzate e battiscopa in pietra arenaria, per quanto rilevabile a vista il palazzo non presenta particolari situazioni di degrado.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data della costruzione (1983 Abitabilità)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non rinvenuta / non fornita, per la conformità si rimanda a quanto meglio precisato nelle note generali

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas metano con caldaia murale interna e corpi radianti in alluminio
Stato impianto	al momento del sopralluogo non era in funzione
Potenza nominale	Non dichiarata
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data di costruzione (abitabilità 1983)
Impianto a norma	NO
Note	Per la conformità si rimanda a quanto meglio precisato nelle note generali.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari all'uso in atto ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, alle opere di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	72,70	1,00	72,70
balconi	sup reale lorda	21,00	0,30	6,30
		93,70		79,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Garage al primo piano sotto strada, di un complesso immobiliare composto da varie unità residenziali oltre a garage e cantine al piano seminterrato. L'area esterna è suddivisa in giardini privati e percorsi condominiali di accesso alle tre scale aperte che distribuiscono a più unità per piano. Per accedere ai garage vi è un'unica rampa carrabile e pedonale posta sulla testata lato monti del complesso e con accesso carrabile, separato dagli altri accessi. Il piano interrato è praticamente diviso longitudinalmente in due parti, all'incirca della stessa larghezza, il corridoio carrabile lato fiume frigido, i garage lato Via Vittorio Veneto, infondo al corridoio nella testata lato mare vi sono anche delle cantine. Entrando nel corridoio carrabile dallo scivolo il garage è il secondo a destra che si incontra. Il corridoio e il garage hanno pavimento in klinker di piccolo formato, le pareti sono intonacate al civile; il garage ha porta carrabile oscillante in lamiera, impianto elettrico sotto traccia, sono presenti tubi di scarico a vista al servizio delle unità ai piani superiori. Il garage presenta un'apertura di areazione di piccole dimensioni, stretta e lunga, in alto nella parte lato Via Vittorio Veneto, con infisso ad anta ribalta in alluminio e vetro. le condizioni di manutenzione sono normali. Il piano interrato è dotato di una pompa di aspirazione per allontanare l'acqua piovana posta in fondo allo scivolo nell'angolo monti-Fiume Frigido. Per gli impianti si rimanda a quanto precisato nell'apposito capitolo. Creazione di fondo patrimoniale si veda quanto riportato nella descrizione del corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXXX - Usufrutto**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: bene personale - Data Matrimonio: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo insieme presenta in normali condizioni di manutenzione, per quanto rilevabile a vista il garage e il corridoio di distribuzione non presentavano segni particolari di degrado o macchie di umidità al momento del sopralluogo.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data della costruzione (1983 Abitabilità)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non rinvenuta / non fornita, per la conformità si rimanda a quanto meglio precisato nelle note generali

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No
Tipologia di impianto	assente

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari all'uso in atto ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, alle opere di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage al piano interrato	superf. esterna lorda	22,00	0,50	11,00
		22,00		11,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Massa, zona Marina di Massa codice di zona E3; microzona catastale n.9; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione residenziale; valori riportati anno 2020 - semestre 2.

Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i prezzi di mercato al mq. rilevati dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione variano da €2.500,00 a € 3.400,00 con un valore medio di circa € 2.950,00 al mq. ;
 per l'OMI il valori al mq. vanno da € 2.000,00 a € 2.900,00 con un valore medio di € 2.450,00 al mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 229.100,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	72,70	€ 2.900,00	€ 210.830,00
balconi	6,30	€ 2.900,00	€ 18.270,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 229.100,00
Valore corpo			€ 229.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 229.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 229.100,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.900,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage al piano interrato	11,00	€ 2.900,00	€ 31.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.900,00
Valore corpo			€ 31.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	79,00	€ 229.100,00	€ 229.100,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,00	€ 31.900,00	€ 31.900,00

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%)	€ 39.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità residenziale non divisibile

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

- **A**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non fornito

- **B**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non fornito

Pendenze condominiali:

- **A-B**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna spesa straordinaria è stata deliberata al 02/08/2021

Come comunicato dall'amministratore del condominio "non ci sono spese, ad oggi, insolute o scadute " il bilancio di fine esercizio non era stato ancora redatto al momento dell'invio dei dati (ultimo aggiornamento 02/08/2021).

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 221.350,00

Data generazione:

16-09-2021

L'Esperto alla stima

Roberto Carra

Allegati:

- 1) Documentazione catastale
- 2) Documentazione edilizia: C.E. n.81.7.35 del 5/08/1981;
C.E. n.82.8.07 del 26/11/1982;
Autorizzazione n.208 del 07/06/1983;
Abitabilità n. 63/83 del 26/09/1983;
Attestazione di conformità in sanatoria Rep.n.67612 del 09/02/2014;
- 3) Documentazione Urbanistica: Estratto tavola RU;
Estratto tavola delle pericolosità idraulica;
Estratto NTA: art. 28; art.146;
- 4) Rilievo stato di fatto
- 5) Titoli di provenienza
- 6) Aggiornamento formalità: Elenco sintetico delle formalità per nominativo;
Iscrizioni e trascrizioni;
- 7) Valori OMI
- 8) Documentazione fotografica