
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N.R.G. E.I. 66/2019
data udienza: 19-02-2020

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudia Grandjacquet
Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 3474947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via delle Marinelle 16 - Alteta - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **107**, particella **18**, indirizzo Via delle Marinelle n. 16, località Alteta, comune Massa, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 61 mq; Totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita Euro 189,80

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore 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:

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno (inefficacia parziale a favore del precedente dell'atto di donazione di ½ a favore

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: Euro 64.000,00



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Alteta**
Via delle Marinelle 16

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 economico [A3] sito in frazione: Alteta, Via delle Marinelle 16****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **107**, particella **18**, indirizzo Via delle Marinelle n. 16, località Alteta, comune Massa, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 61 mq; Totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 189,80

Derivante da: Voltura d'ufficio del 17-08-1989 Voltura in atti dal 08-01-1993 registrazione TIPO MAPPALE 41436/85 (n. 2871.1/1989) Ente urbano Area di Enti urbani e promiscui dal 31/12/1985: Fg. 107, part. 18, Qualità ENTE URBANO, superficie 6 are 00 ca

Confini: strada comunale, Fg. 107 part. 19, 20, 31 345 salvo altri

Quota e tipologia del diritto**Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

ATTO DI DONAZIONE; A rogito di Notaio TAMBURRINO RAFFAELE in data 27/07/2012 ai nn. 794/447; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data 09/08/2012 ai nn. 6566/5023; la sua metà dell'immobile, .

A seguito di DOMANDA GIUDIZIALE da parte del precedente UNICALCE S.p.A in data 08-06-2018 è stata annotata all'atto di donazione l'inefficacia parziale a favore del precedente.

Note: Con atto del 27-07-2012 a rogito del Notaio Raffaele Tamburrino, dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile attuale è completamente difforme dalla visura e planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Demolizione dell'abuso, ripristino dello stato autorizzato e ripresentazione della planimetria catastale con adeguamento della diversa distribuzione interna.

Planimetria catastale: € 550,00

Tecnico: € 1.450,00

Oneri Totali: € 2.000,00

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

Pignorato l'intero bene



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Alteta è un località adiacente la zona industriale a ridosso di Via Dorsale. Fino al precedente piano Regolatore la destinazione d'uso della maggior parte dei terreni era verde privato o zona artigianale, questo ha fatto sì che sorgessero molte abitazioni abusive e/o senza un vero controllo da parte dell'ente comunale. Con l'approvazione del nuovo Piano Regolatore è stata introdotta la destinazione di Frangia Urbana che permette ulteriori interventi (vedi Punto 7.2)

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista residenziale, artigianale, industriale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Litorale.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Castello Aghinolfi, Luni.

Principali collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'immobile risiedono

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;** A favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.

Derivante da: Ipoteca Volontaria;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Notaio Gianaroli Giorgio in data 08/04/92 ai nn. 77164/5265; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 11/04/1992 ai nn. 3808/441

NOTA: La durata dell'ipoteca è di 10 anni ma non è stata riscontrata la cancellazione totale pur essendo passati 28 anni dalla data di stipula

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori**

Derivante da: Pignoramento

giudiziale ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 02/05/2019 ai nn. 1056 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data 17/05/2019 ai nn. 4426/3410; Relativamente all'intera proprietà 1/1.



4.2.3 Altre trascrizioni:

- **ATTO DI DONAZIONE**; A rogito di Notaio TAMBURRINO RAFFAELE in data 27/07/2012 ai nn. 794/447; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data 09/08/2012 ai nn. 6566/5023

sua metà dell'immobile.

Note

- Annotazione n. 619: revoca atti soggetti a trascrizione - trascritta a Massa in data 26-01-2015 ai nn. 442/525 a favore di UNICALCE SPA ½, della proprietà.
- Annotazione RP. 528: del 08-06-2018 (inefficacia parziale)

- Trascrizione contro

_____ rivante da: **DOMANDA GIUDIZIALE** iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data 23/04/2014 ai nn. 3322/2664; Revoca atti soggetti a Trascrizione (ATTO DI DONAZIONE) a cui non è seguita sentenza del tribunale quindi non risulta annotata sull'atto di donazione.

- **A favore della massa dei creditori**

Derivante da: DOMANDA GIU-

DIZIALE (revoca atti soggetti a trascrizione RP 5023 del 09-08-2012) iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data **26/01/2015** ai nn. 525/442;

- **A favore della massa dei creditor**

Derivante da: DOMANDA GIUDIZIALE revoca atti soggetti a trascrizione RP 5023 del 09-08-2012 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data **11/06/2015** ai nn. 4642/3465;

A seguito della sentenza del Tribunale di Massa n. 316/2018 pubblicata il 24-04-2018 è stata eseguita a margine della trascrizione della donazione al n. 5023 R.P. del 09-08-2012 sopra citata, l'annotazione di inefficacia parziale in data **08-06-2018** ai nn. 5086/528

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Proprietari dell'intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non rilevato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

•

Titolare/Proprietario: COLOMBO MASSIMO **proprietario ante ventennio** al **09/03/1992** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIANAROLI GIORGIO, in data 19/12/1988, ai



nn. 9782; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 23/12/1988, ai nn. 9782/7067.

Note: I vendito coniugati in regime di comunione dei beni, dichiarano che l'immobile possiede tutti i requisiti per poter ottenere la sanatoria che è stata presentata il 23-10-1985 protocollo. n. 80/23.10.85, da intendersi accolta per gli effetti dell'art. 35 comma 12 essendo stata versata l'intera oblazione. Dichiarano che i lavori sono iniziati il 10-09-1980 ed ultimati il 15-11-1981 su terreno acquistato con atto di compravendita Notaio Maneschi Defendente di Massa il 04-06-1980, registrato a Massa 09-06-1980 al n. 986 e trascritto a Massa il 07-06-1980 al n. 3037

• **Titolare/Proprietario:** _____ al 09/03/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIANAROLI GIORGIO, in data 09/03/1992, ai nn. 76379/5229; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 14/03/1992, ai nn. 2814/2266.

Note: Al momento dell'acquisto i suddetti proprietari si trovavano in regime di comunione dei beni successivamente con atto del Notaio Tamburrino Raffaele il 27-07-2012 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni (vedi allegati).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Anno

1985 Numero pratica: 80

Tipo pratica: **Condomo Edilizio** tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/10/1985 al n. di prot. 26406-80

Rilascio in data 06/07/1989 al n. di prot. 192816046

L'importo è stato saldato? SI.

NOTE: Alla domanda di Condomo non sono allegati disegni dell'immobile ma solo la planimetria catastale. Sono descritte le opere sanate e precisamente:

- Sup. residenziale 6,10 x 10,05 = mq 61,305
- Volume residenziale 61,305 x 3,40 h = mc 208,437
- Superficie non residenziale 1,45 x 0,95 = mq 1,3775
- Volume non residenziale 1,3775 x 2,10 h = mc 2,893

1993 Numero pratica: 932054

Intestazione: Riesame sopraelevazione fabbricato di abitazione in Via Marinelle

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: sopraelevazione fabbricato esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/08/1993

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: concessione non autorizzata il 11-11-1993 protocollo. n. 29672/7119 per i seguenti motivi:

CONTRARIO PER CONTRASTI CON LA DESTINAZIONE D'USO

1999 Numero pratica: 9908017

Intestazione: Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/1999

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con Comunicazione del 04-11-1999 Protocollo. 38473/7336, l'ufficio tecnico del Comune di



Massa **NON AUTORIZZA** i lavori per i seguenti motivi:

“contrasti con la destinazione d'uso di zona (verde pubblico/campi da gioco), e per insufficiente distacco dai confini (piano interrato a ml. 3,20 dal confine).”

2004 Numero pratica: P1227

Tipo pratica: **Condono edilizio** tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Realizzazione di fabbricato in bozze ad uso garage

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 57116

La pratica non è mai stata rilasciata.

In data 05-06-2009 prot. 31184 il Comune di Massa comunica che ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L. 241/90 i seguenti motivi ostacolano l'accoglimento della domanda:

"Trattasi di manufatto destinato a garage pertinenziale di civile abitazione, delle dimensioni di ml 5,25 x 10,20, h media ml 2,60, pertanto di volumetria complessiva, calcolata ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, superiore ai 100,00 mc, pertanto non suscettibile di sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 2^a lett. a della L.R.T. 20 Ottobre 2004 n. 53."

NOTE: A seguito di sopralluogo 26-05-2009 di verifica della demolizione delle opere di cui al verbale n. 41/01 e successiva domanda di condono edilizio P1227 i tecnici incaricati rilevano che le opere in oggetto NON SONO STATE DEMOLITE.

2004 Numero pratica: P1213

Tipo pratica: **Condono edilizio** tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Realizzazione di un box in lamiera ad uso cantina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 57114

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: data ultimazione 1992 Dimensioni del manufatto: mq 6,54 tipologia dell'abuso 3

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **SOPRAELEVAZIONE** di un intero piano dell'edificio esistente e realizzazione di porticati.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato autorizzato

Verbale di accertamento 90/2004 del 20-07-2004 in cui si dichiara: “hanno sopraelevato un fabbricato per civile abitazione (da ml 3,30 h a ml 5,70 h) realizzando un secondo piano in muratura di dimensioni m 10,50 x 6,10 x 2,40h (h interna variabile m 2,55/3,10), coperto con tetto in legno e cotto e veranda a piano terreno con colonne in c.a. e soprastante copertura a terrazza praticabile, con accesso al piano superior, e sottostante platea cementizia spessa m 0,10 delle dimensioni di m 5,50 x 3,40 x 3,10h.

Inoltre hanno installato un box in lamiera delle dimensioni di m 4,20 x 2,60 x 2,00h.” (oggetto successivamente di domanda di condono)

Descrizione delle opere da sanare:

Ordinanza Comunale n. 4559 del 03-09-2004 prot. 1962/63

“la demolizione delle predette opera di sopraelevazione ed ampliamento abusivamente realizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi” entro il termine di novanta giorni dalla data di notifica della presente, avvertendo che, trascorso il suddetto assegnato termine senza che sia stato provveduto all'esecuzione di quanto sopra ordinate, l'ordinanza sarà eseguita a cura del Comune ed a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Relativamente all'installazione del box metallico, di sospendere il procedimenmto amministrativo



con effetto fino al 10-12-2004 e, comunque, fino alla scadenza dei termini per la presentazione della domanda di sanatoria prevista dall'art. 32 Legge 24-11-03 n. 326

Note. Ad oggi il Comune non ha ancora proceduto a tale demolizione ma a seguito di nuova segnalazione dal Tribunale la pratica sarà nuovamente presa in carico dall'ufficio Tecnico.

Verbale di constatazione delle opere e aree ai sensi della L.Reg. 52/99

In data 12-01-2005 si accerta che le opera non sono state demolite

- **REALIZZAZIONE** di manufatto ad uso Garage

Regularizzabili mediante: DEMOLIZIONE TOTALE

Verbale 41 del 2001 di accertamento in cui si dichiara: "hanno realizzato un garage con struttura portante in bozze cementizie, copertura in pannelli isolanti tipo Isolpak, Dimensioni m 5,25 x 10,20 x 2,60 hmedia

Descrizione delle opere da sanare:

Ordinanza Comunale n. 286 del 27-04-2001 prot. 17217/2895

Il Garage deve essere interamente demolito

Verbale di constatazione delle opere e aree ai sensi della L.Reg. 52/99

In data 24-09-2001 si accerta che le opera non sono state demolite

A seguito de verbale di demolizione i proprietari hanno fatto richiesta di condono, Pratica 1227 del 10-12-2004, RESPINTA dal Comune il 05-06-2009 volumetria superiore a 100 mc.

Sopralluogo di verifica della demolizione delle opera di cui il verbale N. 41/2001 e successive domanda di condono edilizio P1227 a nome Talarico Antonio.

In data 26-05-2009 I geometri del Comune verificano che le opera di cui in oggetto NON SONO STATE DEMOLITE.

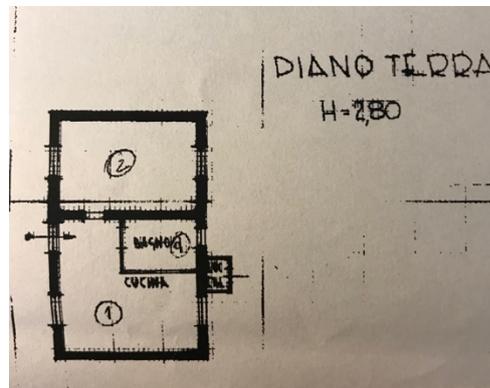
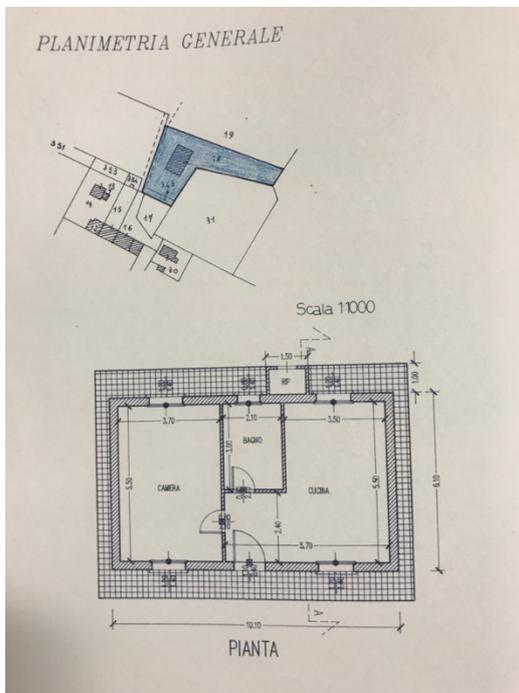
PREVENTIVO SPESE DI RIPRISTINO

ABITAZIONE PRINCIPALE:

- | | | |
|--|------|-----------|
| • Allestimento cantiere | Euro | 1.000,00 |
| • Ponteggi mq 260,00 x 13,00 | | 3.380,00 |
| • Smontaggio copertura con recupero tegole, travicelli e canale | | |
| • Mq 85,00 x 70,00 | | 5.950,00 |
| • Demolizione secondo piano e scala | | |
| • n. 3 operai x 8 ore x 10 giorni | | |
| • ore 240 x € 25,00 | | 6.000,00 |
| • Rifacimento copertura, compreso cordolo in cls, tavolato 32 mm, pannello | | |
| • coibentante guaina, posa tegole e canale recuperate, timpano e scala | | |
| • mq 85,00 x € 230,00 | | 19.550,00 |
| • Ripristini vari, intonaci e imbiancatura | | 3.000,00 |
| • Demolizione solaio terrazzo primo piano/porticato mq 10,00 | | |



n. 3 operai x 8 ore x 2 giorni		
ore 48 x 25,00		1.200,00
• Smontaggio copertura porticato mq 30,00		
n. 3 operai x 8 ore x 2 giorni		
ore 48 x 25,00		1.200,00
• Discarica		6.000,00
• Varie ed eventuali		2.000,00
GARAGE:		
• Demolizione totale		
n. 3 operai x 8 ore x 4 giorni		
ore 96 x € 25,00		2.400,00
• Discarica		2.600,00
PROFESSIONISTI:		
• Direttore dei lavori e piano della sicurezza		3.000,00
• Ingegnere, calcoli strutturali e Genio Civile		3.000,00
• Professionista - Pratica Comune ed abitabilità		1.500,00
IVA (calcolo forfettario 10% con IVA agevolata e 22% alioquota intera):		10.000,00
ONERI TOTALI		€ 71.780,00



Pianta Piano terra: stato autorizzato dal Condono (planimetria ricavata dalla presentazione dello stato di fatto nella richiesta di concessione edilizia respinta).
 Nella pratica di condono non è presente nessun disegno ma solo la planimetria catastale dalla quale



si desume la congruità con questa piantaper quanto riguarda la volumetria ma non nella distribuzione interna attuale)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	08-11-2019
Zona omogenea:	Area di FRANGIA URBANA
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 31 REGOLAMENTO EDILIZIO interventi nelle Aree di Frangia Urbana (AFU)</p> <p>Categoria d'interventi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SOPRAELEVAZIONE - L'intervento è ammesso al fine di sopraelevare di un piano gli edifici residenziali di un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni: la Spr. può essere realizzata con una SUL inferiore o uguale al 100% della SUL esistente. La SUL massima realizzabile, comprensiva della SUL dell'edificio originario, non può essere superiore a mq 180. L'altezza max non può essere superiore a ml 7,50. Devono essere rispettate le distanze dai confini e dalle strade. - CUMULABILITA' DEGLI INTERVENTI: è consentita la cumulabilità degli interventi di sopraelevazione con la addizionale a. o con l'addizionale b. fermo restando che la SUL complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL originaria con la SUL derivante dagli interventi cumulati no superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative. (Add. b. le disposizioni comuni sui parametri urbanistici sono da applicare all'intero edificio comprensivo dell'ampliamento effettuato, ad eccezione delle distanze minime da strade pubbliche, confini e pareti finestrate fronteggianti, che sono da osservarsi limitatamente alle parti ampliate). <p>(Vedi allegati)</p> <ul style="list-style-type: none"> - IPOTESI D'INTERVENTO. - Ampliamento a piano terra del 30% della SUL esistente (nel rispetto di Add. b.) - Sopraelevazione totale della SUL esistente
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:	SI
Se si, quanto:	Aumento del 30% della SUL al piano terra e sopraelevazione della SUL originaria rispettando le distanze dai confini
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli abusi indicati al Punto 7.1 non possono essere sanati con Certificazione di Doppia Conformità non possedendo i requisiti della prima conformità al momento della realizzazione dell'abuso per difforme destinazione d'uso.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino dello stato autorizzato

Note generali: L'immobile ricade in ZONA con VINCOLO IDRAULICO ELEVATO - battente idraulico 0,00 SIR - Sito di interesse Regionale (inquinamento)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Allo stato attuale: piccolo fabbricato di civile abitazione di n.2 piani fuori terra. Composto al PT da soggiorno, bagno completo e cucina abitabile, al Piano Primo da n.3 camere da letto, bagno completo, disimpegno ed ampia terrazza. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna ad una rampa rivestita in marmo. Su tre lati porticati in legno e/o muratura.

Annesso ampio spazio pertinenziale di mq 640 circa in parte pavimentato e per il restante adibito a giardino.

E' presente un manufatto uso garage in bozze di cemento che dovrà essere demolito, un box in lamiera uso cantina oggetto di domanda di condono non ancora evasa.

Stato autorizzato: il fabbricato dovrà essere riportato allo stato autorizzato, con completa DEMOLIZIONE del primo piano, del manufatto esterno uso garage, del porticato in muratura. (vedi voce 7.1 Conformità edilizia).

FINITURE:

Pavimenti in cotto, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato effetto legno di ottima qualità. Bagni pavimentati e rivestiti in ceramica in buono stato.

Esterni pavimentati in cotto e parte a verde

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

ATTO DI DONAZIONE; A rogito di Notaio TAMBURRINO RAFFAELE in data 27/07/2012 ai nn. 794/447; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data 09/08/2012 ai nn. 6566/5023 sua metà dell'immobile, .

A seguito di DOMANDA GIUDIZIALE da parte del precedente UNICALCE S.p.A in data 08-06-2018 è stata annotata all'atto di donazione l'inefficacia parziale a favore del precedente.

Superficie complessiva di circa mq 63,10 edificio, mq 600,00 totale terreno, cantina mq 6,5

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile risulta in buone condizioni.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	probabilmente al momento della realizzazione della sopraelevazione
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	Si presuppone al momento della sopraelevazione
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali
- del 25% se non comunicanti con i locali principali

Superficie scoperta a giardino e similare

- Al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali
- Al 2% per superfici eccedenti detto limite.

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. %	Superficie equivalente
Residenziale Piano Terra	sup reale lorda	61,60	1,00	61,60
Locale caldaia	sup reale lorda	1,50	0,50	0,75
Giardino	sup reale lorda	315,50	0,10	31,55
Giardino	sup reale lorda	221,40	0,02	4,43
		600,00		98,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2019

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Edificio singolo



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

Accessori

A

1. Cantina Posto al piano Terra
Sviluppa una superficie complessiva di 10,90 mq mq
Valore a corpo: **€ 2.000,00**
Note: Box in lamiera ad uso cantina.
Oggetto di domanda di condono, pratica P1213 del 10-12-2004 protocollo. 57114 in fase di lavorazione.

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

Stima Sintetica Comparativa semplificata

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: del territorio;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00/1.500,00

8.3 Valutazione corpi:

In relazione agli abusi rilevati, e conseguente al ripristino obbligatorio dello stato autorizzato da parte dell'acquirente, la stima del bene può essere considerata solo esclusivamente sul residuo piano terreno dell'immobile decurtato di tutte le spese di ripristino.

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.495,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale Piano Terra + loc. caldaia	62,35	€ 1.500,00	€ 93.525,00
Giardino	31,55	€ 1.500,00	€ 47.325,00
Giardino	4,43	€ 1.500,00	€ 6.645,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.495,00
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 149.495,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina e area pertinenziale	98,33	€ 149.495,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 2.000,00
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 71.780,00
A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)	€ 200,00
Totale valore dell'intero detratte ble spese	€ 75.515,00
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%)	€ 11.327,25
Giudizio di comoda divisibilità: Vendita dell'intero bene	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.187,75
PREZZO DI VENDITA del lotto nello stato di "libero":	€ 64.000,00

ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Documentazione Catastale
- Note di trascrizione: Atti di compravendita dell' immobile, domande giudiziali
- Certificato di residenza storico con movimenti
- Estratto di matrimonio
- Planimetrie, stralcio delle pratiche edilizie

Data generazione:
20-01-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Claudia Grandjacquet

