

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 130/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato ad uso
civile abitazione con corte
esclusiva, sito in Massa (MS),
Via Massa-Avenza n. 211

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y
Studio in: Viale Stazione 3 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Massa-Avenza n. 211 - Partaccia - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con corte esclusiva, sito in Massa (MS), Via Massa-Avenza n. 211

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **105**, particella **146**, subalterno **3**, scheda catastale **790 del 1995**, indirizzo Via Massa Avenza, piano T, comune MASSA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 84 mq escluse le aree scoperte 80 mq., rendita € 258,23

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: OMISSIS

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Partaccia
Via Massa-Avenza n. 211

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con corte esclusiva, sito in Massa (MS), Via Massa-Avenza n. 211

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Partaccia, Via Massa Avenza n. 112

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TESCONI Paola nata a MASSA il 30/08/1964 c.f.: TSCPLA64M70F023M Proprietà per 1/1 bene personale, foglio **105**, particella **146**, subalterno **3**, scheda catastale **790 del 1995**, indirizzo Via Massa Avenza, piano T, comune MASSA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 84 mq escluse le aree scoperte 80 mq., rendita € 258,23

Derivante da: Variazione del 04/08/1995 in atti dal 26/08/1995 per divisione e ampliamento n. 790.1/1995

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono state rintracciati millesimi di parti comuni

Confini: A Nord con Via Massa Avenza; a Sud con la porzione del fabbricato in aderenza censito al sub. 11 del mappale 146; ad Est con la corte identificata come Bene Comune non Censibile censita al sub. 12 del mappale 146; ad Ovest con la corte esclusiva dell'unità immobiliare censita catastalmente con il sub. 10.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziata - Data Matrimonio: 29-09-1984 - Ulteriori informazioni sul debitore: E' stata dichiarata con Sentenza del Tribunale di Massa in data 03/07/1993 la cessazione degli effetti civili del matrimonio dal sig. Centore Maurizio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - ampliamento della veranda tamponata e sede attuale dell' attuale angolo cottura; - diversa realizzazione della sagoma del fabbricato del vano cucina lato Carrara con piccolo sconfinamento sulla corte dell'unità immobiliare identificata al sub. 10 del mappale 146 del foglio 105; - diverso posizionamento delle aperture interne ed esterne; - diversa indicazione dell'altezza interna dei vani; - diversa rappresentazione grafica della corte lato Massa con piccolo sconfinamento sulla corte comune identificata al sub. 12 del mappale 146 del foglio 105;

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa) al fine di introdurre in atti la giusta rappresentazione grafica dell'immobile e la reale consistenza

Descrizione delle opere da sanare: Giusta rappresentazione grafica della planimetria catastale come dallo stato di fatto attuale

Previsione di spese complessive per la sanatoria: aggiornamento della planimetria catastale

per renderla conforme allo stato attuale dei luoghi, diritti di presentazioni, spese tecniche e sanzioni per ritardata dichiarazione entro i 30 giorni dal momento di fine lavori : € 2.000,00
 Rettifica della mappa catastale, compreso: rilievo topografico catastale, presentazione di tipo mappale e di nuovo elaborato planimetrico e spese tecniche : € 3.000,00
 Oneri Totali: € 5.000,00

Note: In sede di sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali degli immobili estratte dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) in atti e lo stato di fatto rilevato, sono state evidenziate le difformità catastali sopra elencate quindi, allo stato attuale si dichiara la "NON LEGITTIMITA' CATASTALE " dell'immobile.

Note sulla conformità catastale: allo stato attuale, la planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato legittimo dell'unità immobiliare, in attesa di eventuali sanatorie e/o messa in pristino delle opere difformi, si è reputato di non procedere all'aggiornamento della stessa.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è posta nella parte pianeggiante del territorio del comune di Massa, la stessa risulta facilmente accessibile tramite accesso da Via Massa-Avenza, ben servita dalla viabilità comunale e provinciale ed è collegata in maniera rapida ed agevole con la vicina autostrada A12 (Genova-Livorno) tramite il limitrofo casello di Massa; a circa 3 km è ubicato il porto commerciale di Marina di Carrara. L'area a destinazione mista, presenta da un lato, tipiche infrastrutture di una moderna Zona Industriale con ampia e rettilinea viabilità, caratterizzata dalla presenza di numerosi capannoni a destinazione artigianale-industriale-produttiva compresi piazzali di capannoni per la lavorazione e il deposito lapidei, tipiche della zona e dall'altra residenziale con abitazioni con giardino da uno a due piani massimo fuori terra. La zona è distante circa 3 km. dai principali i servizi pubblici e commerciali (uffici comunali, banche, poste , negozi ecc...) ubicati nella località di Marina di Massa zona "Partaccia" e a circa 4, 5 km dal centro della città di Massa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale, produttiva, commerciale e terziaria a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA) a circa 4,5 km - Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) a circa 10 km - porto Marina di Carrara 6 km .

Servizi offerti dalla zona: Zona Industriale Apuana (Ottimo), Porto di Marina di Carrara (buono), litorale di Marina di Massa (buona), litorale di Marina di Carrara (discreto), Zona Campeggi - Partaccia (buona), Centro di Massa (sufficiente), Cave di Marmo (sufficiente), Stazione Ferroviaria di Avenza (buona), Casello autostradale di Massa (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale, produttiva, commerciale e terziaria

Importanti centri limitrofi: Zona Industriale Apuana, Avenza, Massa, Marina di Carrara, Marina di Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Litorale Marino. .

Attrazioni storiche: Torre di Castruccio e centro storico di Avenza, Carrara, Luni..

Principali collegamenti pubblici: Mezzi Pubblici di trasporto fermate nelle vicinanze, Stazione Ferroviaria 3,5 km, Porto di commerciale di Marina di Carrara 4, 3 km

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 volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 Array

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito
di Ufficio Giudiziario del Tribunale di Massa in data 27/08/2019 ai nn. 2321 iscrit-
to/trascritto a Massa (33) in data 28/10/2019 ai nn. 9554/7236;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Da dichiarazioni della proprietaria l'immobile non risulta ubicato all'interno di un edificio condominiale.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna Trascritta

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/01/1997** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Note: vendita della nuda Proprietà con riserva dell'usufrutto vitalizio a favore della madre della sig.ra Tesconi Paola sig.ra FAVARATO Maria Teresa nata a ARZERGRANDE il 27/09/1927 c.f.: FVRMTR27P67A458A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di ricongiungimento d'usufrutto in morte di Maria Teresa Favarato .

Note: Voltura Catastale per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/10/1997 protocollo n. MS0029597 in atti dal 15/05/2006 Registrazione: Sede: CERTIFICATO DI MORTE (n. 3291.1/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 95-10-15/s

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Sanatoria del fabbricato poiché la costruzione è avvenuta in totale assenza di Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 32412 archivio comunale

Rilascio in data 24/10/1995 al n. di prot. 32412

Abitabilità/agibilità in data 30/11/1995 al n. di prot. 4949/S

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - ampliamento della veranda utilizzata attualmente a cucina e realizzazione di un piccolo ripostiglio uti-lizzato per la caldaia con accesso esterno dalla corte; - realizzazione di nuova copertura della veranda; - diversa distribuzione delle porte e finestre esterne e interne; - realizzazione di un cancello carrabile lato Massa con accesso diretto alla corte comune di proprietà di terzi - installazione di un ripostiglio in legno posto sulla corte;

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in Sanatoria per lavori eseguiti in assenza di Autorizzazione (CILA in Sanatoria)

Descrizione delle opere da sanare: - ampliamenti - demolizioni delle opere abusive

I costi presunti per rendere conforme l'unità immobiliare: spese tecniche, sanatoria delle opere abusive, richieste di autorizzazioni, sanzioni, diritti di segreteria, collaudo e deposito calcoli c/o Genio Civile, comunicazione tardiva di fine lavori, abitabilità e messa in pristino delle opere abusive compreso l'ampliamento in parte costruito su aree di terzi : € : € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Note: Alla luce quanto sopra detto allo stato attuale l'immobile non risulta conforme urbanisticamente allo stato di fatto legittimato.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	approvato con delibera n. 142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Sistema/Sottosistema: Sistema Territoriale di Pianura Tessuti: AFU : Aree di Frangia Urbana
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31. Interventi nelle aree di frangia urbana - Regime normativo di riqualificazione urbanistica 1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati sulle tavole di progetto sub "Aree di frangia urbana" (AFU) e "Aree di frangia urbana intercluse" (AFUi), di recente realizzazione in aree agricole periurbane, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, da assenza dei servizi essenziali, da frequenti episodi di incompiutezza e degrado con particolare riferimento alla insufficienza della rete di urbanizzazione primaria. Le AFUi si differenziano dalle AFU in quanto intercluse nel territorio non urbanizzato. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di riqualificazione urbanistica. 2. Finalità del regime normativo di riqualificazione urbanistica. Attraverso il regime normativo della riqualificazione urbanistica il RU intende promuovere interventi di riqualificazione insediativa capaci di produrre significative ricadute di interesse pubblico in termini di qualità funzionale ed ambientale del tessuto insediato nonché l'a-

deguamento del patrimonio edilizio esistente a standard più adeguati di qualità. 3. Categorie d'intervento ammesse. Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente o prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate: Interventi ammessi

Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive
all'Art. 25	Ma.o. Art. 19
nessuna	Ma.str. Art. 19 nessuna
Re/Co	Art. 20 nessuna C.uso

Art. 21 - Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata: da residenziale a usi turistico-ricettivi, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari limitatamente alle AFU, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo; da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico/ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza, residenziale; da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza; - In tutti i casi il C.uso in residenziale non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici o parcheggi anche privati a distanza minore di 3,5 metri, salvo si tratti di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali; in quest'ultimo caso non è ammesso il Fraz. - In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature. - 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 180 mq. Acc Art. 24 L'intervento non è ammesso nelle AFUi. - Allo scopo di ridurre il disordine insediativo, presente in diffuse porzioni dei tessuti considerati, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale, di annessi e/o

	<p>manufatti presenti nel medesimo lotto su cui insiste l'edificio principale, fino ad un massimo di 55 mq di SUL, previa demolizione dei manufatti da accorpate e divieto di successiva ricostruzione di nuovi annessi o manufatti sul lotto interessato. - Il sedime dei manufatti accorpate deve essere rinaturalizzato e ripristinato a produzione agricola, verde orticolo o a giardino. - Per gli edifici ad un solo piano l'accorpamento può avvenire, in tutto o in parte, anche per sopraelevazione. - Nel caso in cui gli annessi che si potrebbero accorpate all'edificio principale risultino manufatti rurali di valore storico/testimoniale, l'intervento di accorpamento come sopra descritto non è ammesso in quanto tali manufatti non possono essere demoliti e accorpate ma devono essere recuperati e salvaguardati nelle loro caratteristiche originarie. A tal fine, qualora il proprietario o avente titolo proceda al recupero dei manufatti rurali in parola mediante restauro e risanamento conservativo e ne attesti l'avvenuta attuazione, è prevista una premialità consistente nella possibilità di ampliamento una tantum dell'edificio principale per una SUL pari al 100% della SUL dei manufatti rurali recuperati, da contenersi comunque nel limite massimo di 55 mq. L'ampliamento concesso è realizzabile, in tutto o in parte, anche mediante sopraelevazione. Int.pert Art. 24 L'intervento non è ammesso nelle AFUi. Dem. Art. 24 nessuna</p> <p>4. Cumulabilità degli interventi. E' consentita la cumulabilità degli interventi di Spr. con la Add.a o con l'Add.b, fermo restando che la SUL complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL originaria con la SUL derivante dagli interventi cumulati non superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative. 5. Disposizioni comuni integrative/sostitutive: - la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 40% della superficie del lotto; - la SC non può essere maggiore del 25% della superficie del lotto interessato; - l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m. 6. Le aree di frangia urbana interne al perimetro della Zona industriale Apuana possono essere asservite ai limitrofi lotti industriali, estendendo, alle stesse, le disposizioni di cui al titolo secondo, capo 3, delle presenti norme tecniche. In questi casi le eventuali nuove volumetrie realizzate sono vincolate alla destinazione industriale/artigianale e non possono essere oggetto di C.uso per funzioni diverse.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Strutturale

In forza della delibera:	il Piano strutturale con delibera del Consiglio comunale n. 32 del 7/4/2009 ed approvato con successiva deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e successive delibere n. 42 del 31/07/2
Zona omogenea:	UTOE N. 1 . Marina -Partaccia (art. 122 Disc. Piano) e Sistema Territoriale di Pianura (art. 18 Disc. Piano)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 122.UTOE n. 1 - Marina-Partaccia L'UTOE è caratterizzata da un ambito territoriale di fascia costiera pianeggiante compresa tra il confine con il Comune di Carrara, il limite della zona industriale e l'asse naturale del fiume Frigido. La prevalente caratteristica sotto il profilo insediativo è determinata dalla presenza di vaste aree per campeggio alle quali si affianca un'edilizia residenziale prevalentemente distribuita lungo i principali collegamenti viari interni e costituita prevalentemente da unità immobiliari monofamiliari. Il nucleo addensato e accentratore di servizi corrisponde alla frazione di Marina Centro, dove una pluralità di funzioni, associata ad un tessuto edilizio densamente urbanizzato, costituiscono il polo attrattore della più vasta area che si estende parallelamente alla costa, fino al confine con il Comune di Carrara. Questa parte di territorio è caratterizzata dalla prevalente presenza di ampie aree per campeggio, di ex colonie, di residuali squarci di verde agricolo e di una fascia di litorale destinata alla balneazione, sulla quale sono comunque in atto fenomeni erosivi, contrastati da pennelli artificiali e soffolte che hanno in parte recuperato parte delle spiagge. art. 18. Sistema territoriale di pianura Il Sistema territoriale di pianura è l'ambito territoriale costituito dalla fascia di territorio pianeggiante compresa tra i confini comunali, il tracciato dell'autostrada A12 Genova-Livorno ed il limite pedecollinare. Il Sistema fa parte del Sistema territoriale locale di Massa-Carrara individuato dal PTC ed è definito, riunendo e dettagliando al livello comunale gli ambiti di paesaggio della pianura costiera del PTC stesso. In particolare l'ambito di Massa-Carrara-Montignoso (Sp2.2), quello compreso tra tra la ferrovia e l'autostrada, quello che si sviluppa dal fiume Frigido al fiume Versilia (Sp2.3) e quello costituito dalla Zona Industriale Apuana (Sp2.4). Si tratta di una stretta fascia di territorio pianeggiante attraversato dal fiume Frigido e fortemente commista con la struttura insediativa e produttiva. Il sistema è caratterizzato da un vasto tessuto urbanistico cresciuto a ridosso dei nuclei di antica formazione la cui progressiva crescita, secondo as-</p>

	<p>setti urbanistici disordinati, ha portato ad un sistema insediativo che ha inglobato quelli che originariamente rappresentavano nuclei a se stanti con peculiari connotazioni, sia sotto il profilo dell'impianto urbanistico che delle caratteristiche ambientali: Turano, Mirteto, Castagnola, Borgo del Ponte. Altro elemento cardine del sistema è costituito dall'insediamento produttivo della Zona Industriale Apuana che estendendosi su di una considerevole superficie riveste non soltanto rilevanti aspetti sociali ed economici ma anche ambientali e paesistici. La copertura vegetale arborea è scarsa mentre permangono delle aree agricole caratterizzate da colture orticole e da coltivazioni specializzate in serra. Gli elementi significanti e qualificanti del sistema sono individuati nell'originaria città murata, negli altri nuclei antichi, nel Castello e nelle Ville dei Malaspina, negli insediamenti residenziali nati contestualmente alla ZIA, nella rete della viabilità storica e nelle viabilità e infrastrutture moderne e contemporanee con particolare riferimento al corridoio tirrenico sia autostradale che ferroviario. Il profilo ambientale e paesaggistico è inoltre connotato dal fiume Frigido, dal Monte di Pasta e dalle tracce residuali di aree a vocazione agricola destinate a coltivi. Un chiaro elemento di discontinuità di natura orografica, insediativa ed ambientale, segna il limite con il sistema pedemontano, mentre l'asse dividente dell'autostrada, strutturata su di una sensibile variazione morfologica del terreno, costituisce l'elemento di differenziazione con il sistema di costa.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Trattasi di una porzione di fabbricato composto da un unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra con corte pertinenziale è composta da veranda chiusa con angolo cottura, soggiorno, disimpegno servizio igienico due camere e piccolo vano tecnico esterno, sito in Comune di Massa, Via Massa-Avenza n. 211.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene direttamente dalla pubblica strada da un cancello pedonale diretto sulla corte esclusiva dove si trova un piccolo fabbricato in legno ad uso magazzino e un secondo cancello pedonale con accesso alla corte comune del compendio immobiliare di cui la stessa unità immobiliare fa parte.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziata - Data Matrimonio: 29-09-1984 - Ulteriori informazioni sul debitore: E' stata dichiarata con Sentenza del Tribunale di Massa in data 03/07/1993 la cessazione degli effetti civili del matrimonio dal sig. OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,51**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: l'anno

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983 data riportata nel condono edilizio per la dichiarazione di ultimazione lavori e successivamente è stato oggetto di interventi di ristrutturazione non dichiarati

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 211; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 metri interni e 2,75 metri medi nella veranda chiusa

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro zincato** apertura: **manuale** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non verificata** condizioni: **buone**

Manto di copertura	materiale: null coibentazione: non verificata condizioni: buone Note: riferito alla copertura della veranda chiusa
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Fognatura tipologia: **allacciato alla rete fognaria pubblica**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **privo di certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **privi di certificato di conformità**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non è stato rintracciato il certificato di conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaia esterna e radiatori
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	privo di certificato di conformità

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, secondo la consuetudine, è al lordo dei muri perimetrali e comprendete la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	80,74	1,00	80,74
Vano caldaia	sup reale lorda	0,45	0,25	0,11
Corte esclusiva	sup reale lorda	38,32	0,10	3,83
		119,51		84,68

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 Semestre - Anno 2019

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Valore di mercato max (€/mq): 2300

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni

simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre del 2019 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara - Catasto fabbricati del Comune di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: a) Valori OMI per il Comune di Massa che identifica il lotto su cui insiste il fabbricato per il 2° semestre del 2019 in fascia/zona: Suburbana/Partaccia-Bondano-Ricortola ; codice zona E2 microzona 8, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, destinazione: Residenziale, tipologia abitazioni: tipo economico per un immobile in stato conservativo "normale"

b) Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per un valore medio calcolato

c) raffronto con professionisti del settore;

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): a) Valori OMI : tipologia abitazioni civili per un immobile in stato conservativo "normale" per un Valore di Mercato (€/mq) minimo €. 1.550 massimo € 2.300 considerando la superficie Lorda.

b) Portali / Agenzie immobiliari minimo €/mq 1.200,00 massimo €/mq. 1.800,00 considerando la superficie Lorda.

c) raffronto con professionisti media €. 1.800,00;

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.892,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre del 2019 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

Tenuto conto di quanto sopra detto, per il terreno comprensivo nella stima del lotto (corpo B), la sottoscritta ha ritenuto opportuno utilizzare "il sistema sintetico comparativo" che risulta es-

sere, quello maggiormente usato nel settore immobiliare, in quanto l'espressione unitaria del valore è frutto di una serie di considerazioni che coprono tutta la gamma di possibilità sia commerciali che tecniche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	80,74	€ 1.900,00	€ 153.406,00
Vano caldaia	0,11	€ 1.900,00	€ 209,00
Corte esclusiva	3,83	€ 1.900,00	€ 7.277,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.892,00
Valore corpo			€ 160.892,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.892,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.892,00

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]	84,68	€ 160.892,00	€ 160.892,00

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%)	€ 24.133,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.758,20
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

L'acquisto è soggetto

Allegati

- N. 1 - FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI
- N. 2 - INDIVIDUAZIONE IMMOBILE e ALLEGATO FOTOGRAFICO
- N. 3 - ELABORATI CATASTALI: VISURE STORICHE -PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO DI MAPPA- ELABORATO PLANIMETRICO
- N. 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- N. 5 - RILIEVI PLANIVOLUMETRICI
- N. 6 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- N. 7 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- N. 8 - C.D.U.
- N. 9 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA

Data generazione:
05-05-2020

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani