
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

N.R.G. E.I. **56/2018**
data udienza: **24/07/2019 ore 10:30**

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1, Via delle Mura Sud n. 1, Massa (MS)
LOTTO 2, Via Bagnone n. 3, Massa (MS)

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: Via delle Mura Sud n. 1 - Centro - Massa (MS) - 54100

Lotto: 1 - LOTTO 1

1 DATI CATASTALI

Corpo: Immobile 1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio **81**, particella **305**, subalterno **16**, indirizzo Via Alberica, piano T, comune Massa, categoria C/1, classe 10, consistenza 39 mq, superficie Totale: 53 m², rendita € 1.434,10

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Immobile 1

Possesso: Occupato da Sig.ra XXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Immobile 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Immobile 1

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Immobile 1

Comproprietari: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Immobile 1

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 51.300,00

BENE: Via Bagnone n. 3 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100



Lotto: 2 - LOTTO 2**1 DATI CATASTALI**

Corpo: Immobile 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **146**, particella **237**, indirizzo Via Casamicciola n. 6, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5, superficie 209 mq, rendita € 1275,65

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Immobile 2

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Immobile 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Immobile 2

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXX., XXXXXXXXXXXX

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Immobile 2

Comproprietari: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Immobile 2

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 70.000,00



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Centro
Via delle Mura Sud n. 1

Lotto: 1 - LOTTO 1

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: Immobile 1.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Centro, Via delle Mura Sud n. 1

Note: Negozio e magazzino di pertinenza(direttamente comunicanti) collocato a piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXnata a MASSA il 01/05/1938, CF XXXXXXXXXXXX (Proprietà per 4/6); XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 16/06/1967, CF XXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/6); XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/6), foglio **81**, particella **305**, subalterno **16**, indirizzo Via Alberica, piano T, comune Massa, categoria C/1, classe 10, consistenza 39 mq, superficie Totale: 53 m², rendita € 1.434,10

Derivante da: Foglio 81, mapp. 305, sub 1 Nell'Atto di compravendita trascritto alla C.RR.II. di Massa ai nn. RG 3318/RP 2801 del 04/06/1978 viene dichiarato che l'Immobile sopradescritto era stato denunciato all'UTE di Massa in data 16/02/1978 con scheda n. 382 di protocollo (già parte del mappale 232 sub 1 del NCEU foglio 2 della partita 1717). - Cfr. Note di trascrizione allegate

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord Piazzetta Crispi, lato Est mapp. 305 sub 15 e aria su corte comune, lato Sud corte individuata al mapp. 509 e mapp. 305 sub 20, lato Ovest Via delle Mura.

Quota e tipologia del diritto

4/6 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXXXX Massa (MS) - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: vedova di XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

XXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pur riscontrando una certa corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria catastale, tuttavia, eseguendo il rilievo metrico di dettaglio, in occasione del primo accesso all'Immobile 1, sono state tuttavia individuate alcune difformità relative al locale denominato "retrobottega".

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione

Descrizione delle opere da sanare: In generale si evidenzia la mancata corrispondenza tra la distribuzione interna del retrobottega e la sua rappresentazione nella planimetria catastale. Nello specifico si è potuto rilevare: a) la rappresentazione di muri interni di separazione con differenti spessori e configurazione rispetto all'esistente; b) una diversa dimensione del locale wc; c) una diversa dimensione e localizzazione della finestra presente sul lato Sud; d) la presenza di una finestra nel locale wc sul lato Est non rappresentata in planimetria catastale.



Si rileva inoltre la diversa rappresentazione grafica dell'apertura sul fronte principale.

Pratica DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Via Alberica), non corrisponde a quello attuale. Quest'ultimo risulta essere Via delle Mura Sud n.1. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si colloca l'Immobile 1, oggetto di valutazione, rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 4 Centro Città; in particolare Via delle Mura Sud è collocata in prossimità del centro storico. Il tessuto edilizio nell'area attorno agli immobili in esame è caratterizzato da edifici pluripiano prevalentemente disposti lungo la viabilità principale, con i piani terra adibiti ad uso commerciale/terziario mentre quelli superiori risultano destinati ad uso residenziale, in generale abitati e in buone condizioni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Banche (Buona), Attività commerciali (buona), Mercato pubblico (buona), Teatro Comunale P. Guglielmi (buona), Scuole pubbliche (buona), Uffici Pubblici (Genio Civile, Comune di Massa) (buona), Farmacie (buona), Ufficio Postale - Massa Centro (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, Cattedrale dei Santi Pietro e Francesco a Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 5 km, Linea ferroviaria con stazione Massa centro 2 Km, Trasporto pubblico (linee bus 36, 41,60, 61, ecc.) 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra XXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Nel verbale di primo accesso all'Immobile, avvenuto in data 17/10/2018 alla presenza costante del Custode Giudiziario Avv. Roberto PAGLIUCA, l'esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "l'Immobile è adibito all'esercizio dell'attività commerciale di vendita dei prodotti ortofrutticoli dalla stessa gestito sin dal 1957. L'Immobile è in comproprietà della medesima per la quota di 4/6 e dei Sig.ri XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX per le restanti quote di 1/6 ciascuna".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40000,00; Importo capitale: € 27981,24; A rogito Tribunale di Massa (MS) in data 13/06/2012 ai nn. 249/2012; iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 11/07/2012 ai nn. 5709/677; Note: L'ipoteca risulta iscritta A FAVORE della Società XXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) C.F. XXXXXXXXXX relativamente: • all'Immobile 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3; • all'Immobile 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; • agli Immobili identificati al NCT del Comune di Massa al Foglio 49 mappali n. 198, 199, 200, 201 e 202 (non oggetto di esecuzione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, CONTRO la Sig.ra XXXXXXXXXX nata il 01/05/1938 a Massa (MS) C.F. XXXXXXXXXX relativamente • all'Immobile 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3; • all'Immobile 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; • agli Immobili identificati al NCT del Comune di Massa al Foglio 49 mappali n. 198, 199, 200, 201 e 202 (non oggetto di esecuzione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/6.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 15/03/2018 ai nn. 797 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 25/05/2018 ai nn. 4597/3507; Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXXXX con sede in Viale Majno n. 45 MILANO (MI) C.F. XXXXXXXXXX , il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e 1/3 che l'esecutata detiene sui beni immobili 1 e 2 così individuati nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS):

- Immobile 1 censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) nel Foglio 81, mapp. 305, sub. 16 (Cat. C/1), Cons. 39 mq;
- Immobile 2: censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) nel Foglio 146, mapp. 237 (Cat. A2), Cons.9,5 vani.

Si precisa inoltre che, come riportato nell'atto di pignoramento:

- "nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14.07.2017, XXXXXXXXXX si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX S.r.l.";
- XXXXXXXXXX . (creditore precedente) risulta mandataria della gestione dei crediti da parte di XXXXXXXXXX.



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: L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - XXXXXXXXXXXXnata a MASSA il 01/05/1938 C.F.XXXXXXXXXX: Proprietà per 1/2; - XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 13/02/1933 XXXXXXXXXXXX : Proprietà per 1/2 **proprietari ante ventennio al 29/07/1982** .

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXX , in data 29/05/1978, ai nn. 16890/2890; registrato a , in data 05/06/1978, ai nn. 847/3318; trascritto a Massa (MS), in data 05/06/1978, ai nn. /2801.

Note: In forza dell'atto sopramenzionato i signori XXXXXXXXXXXX ; (VEDOVA XXXXXXXXXXXX) nata a CARRARA il 28/06/1889 XXXXXXXXXXXX , Usufrutto per 1/6 e Proprietà per 3/6; XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a MASSA il 11/07/1924, Proprietà per 1/6; XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a CARRARA il 03/08/1918 XXXXXXXXXXXX , Proprietà per 1/6; XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a MASSA il 26/08/1920 XXXXXXXXXXXX , Proprietà per 1/6, congiuntamente per l'intero vendono ai coniugi Sig.ri XXXXXXXXXXXX (esecutata) e XXXXXXXXXXXX sopra generalizzati il diritto di piena proprietà rispettivamente per la quota di 1/2 dell'Immobile 1 censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) nel Foglio 81, mapp. 305, sub. 16 (Cat. C/1), Cons. 39 mq.

Titolare/Proprietario: - XXXXXXXXXXXXnata a MASSA il 01/05/1938 C.F.XXXXXXXXXX: Proprietà per 4/6; - XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 16/06/1967, C.F.XXXXXXXXXX: Proprietà per 1/6; - XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 29/01/1961, C.F. XXXXXXXXXXXX (1) Proprietà per 1/6 dal 29/07/1982 al 04/11/2007.



In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato all'Ufficio del Registro di Massa (MS), in data 09/02/1983, ai nn. 622.1/1983; trascritto a Massa (MS), in data 01/09/1983, ai nn. 6361/5326.

Note: Certificato di denunciata successione per causa di morte del Sig. XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, nato il 13/02/1933 a Massa (MS) ed ivi deceduto il 29/07/1982, in favore del coniuge XXXXXXXXXXXX e dei figli XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sopra generalizzati, per il diritto di piena proprietà, rispettivamente per la quota di 4/6, 1/6 e 1/6 sull'Immobile 1 censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) al Foglio 81, mapp. 305, sub. 16 (Cat. C/1), Cons. 39 mq; L'accettazione tacita di eredità in favore dell'esecutata e dei figli (contro XXXXXXXXXXXX), risulta trascritta in Massa R.G. 5868, R.P. 4802 il 14/08/1982.

Titolare/Proprietario: - XXXXXXXXXXXXnata a MASSA il 01/05/1938 C.F.XXXXXXXXXX: Proprietà per 4/6; - XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 16/06/1967, C.F.XXXXXXXXXX: Proprietà per 1/6; - XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX : Proprietà per 1/6 dal 04/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - a rogito di Pubblico Ufficiale Massa - Carrara, in data 13/04/2015, ai nn. 452/9990; registrato a Ufficio del Registro di Massa (MS), in data 29/05/2015, ai nn. 3749.1/2015; trascritto a Massa (MS), in data 29/05/2015, ai nn. 4336/3275.

Note: Certificato di denunciata successione per causa di morte del Sig. XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, nato a Massa (MS) il 29/01/1961 ed ivi deceduto il 04/11/2007, in favore del figlio XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 dell'Immobile 1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) nel Foglio 81, mapp. 305, sub. 16 (Cat. C/1, Cons. 39 mq)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Cfr. **Note generali sulla conformità edilizia**

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur riscontrando una certa corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria catastale, tuttavia, eseguendo il rilievo metrico di dettaglio in occasione del primo accesso all'Immobile 1, sono state individuate alcune difformità relative al locale denominato "retrobottega".

Regolarizzabili mediante: **Attestazione di conformità art. 209 della L.R. Toscana N. 65/2014.**

Descrizione delle opere da sanare: In generale si evidenzia la mancanza di corrispondenza tra la distribuzione interna del retrobottega e la sua rappresentazione nella planimetria catastale. Nello specifico si è potuto rilevare:

- la rappresentazione di muri interni di separazione con differenti spessori e configurazione rispetto all'esistente;
- una diversa dimensione del locale wc;
- una diversa dimensione e localizzazione della finestra presente sul lato Sud;
- la presenza di una finestra nel locale wc sul lato Est non rappresentata in planimetria catastale
- Si rileva inoltre la diversa rappresentazione grafica dell'apertura sul fronte principale.

Costi per le opere edili e le spese tecniche relative alle pratiche di Attestazione di conformità e di Autorizzazione sismica in sanatoria : € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: **Opere di cui ai punti a) e b):**

tali opere risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urban-



istica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta: "[...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA – N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1000,00 [...]". Si determinano in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

Opere di cui al punto a) La modifica (demolizione e ricostruzione) dei muri interni al locale "retrobottega" incide su di un elemento avente funzione strutturale, rientra tra quelli di cui al Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" del T.U. 380/01 e come tale, ai sensi dell'art. 94 del medesimo Testo, vige l'obbligo di ottenere preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione poiché il Comune di Massa rientra tra quelli classificati in zona sismica. Nel caso in specie, l'assenza della preventiva autorizzazione sopraindicata si traduce in una violazione (intervento eseguito in assenza dell'attestato di avvenuto deposito), pertanto, ai fini dell'accertamento di conformità, di cui all'art. 209 della L.R. Toscana N. 65/14, si applica anche quanto previsto all'art. 182 della medesima legge: "Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità" da cui risulta la necessità di provvedere alla trasmissione dell'istanza di autorizzazione sismica in sanatoria alla struttura regionale competente. Da una prima analisi dello stato dei luoghi ed in relazione ai rilievi planimetrici effettuati (cfr. planimetrie allegate e documentazione fotografica), si ritiene che il buon fine dell'iter di accertamento di conformità potrà avvenire solo a seguito della realizzazione di opere di adeguamento alla normativa tecnica; ricadendo quindi nella procedura indicata nei commi 3 e 4 dell'art. 182 sotto riportati: "3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria. 4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo. Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il Comune rilascia il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria".

Opere di cui ai punti c), d) ed e) si ritiene siano un mero errore di rappresentazione grafica (le planimetrie all'epoca di presentazione della denuncia all'UTE - 16/02/1978- erano redatte a mano) per i motivi di seguito esposti:

- relativamente all'apertura di cui al punto c) la stessa appare coeva all'epoca di realizzazione della muratura (per tipologia e tecnica costruttiva);
 - relativamente all'apertura di cui al punto d) la stessa non risulta rappresentata;
 - relativamente all'apertura di cui al punto e) la stessa risulta collocata in posizione centrale nella facciata principale del fabbricato e simmetrica, alla stregua delle aperture collocate al piano superior.
- Per quanto sopra riportato, lo scrivente CTU ritiene congrua la somma complessiva di € 10.000,00 comprensiva dei costi per le opere edili, delle spese tecniche relative alla pratica di Accertamento di conformità, Autorizzazione sismica in sanatoria, la sanzione amministrativa prevista ed oneri di legge.

Note sulla conformità edilizia:



• L'Immobile ad uso commerciale censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa al F. 81, mapp. 305, sub. 16, risulta essere porzione di un edificio costruito in data antecedente al 01/09/1967 come desumibile da atto notarile di compravendita a favore dell'esecutata e del coniuge (deceduto), redatto in Massa il 29/05/1978 dal Notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, trascritto alla C.RR.II. ai nn. RG 3318/RP 2801 del 04/06/1978.

• In tale atto la porzione immobiliare ceduta è individuata come "vano negozio con annesso piccolo retrobottega [...] per una migliore e più esatta identificazione di quanto compravenduto le parti fanno riferimento alla planimetria che si allega al presente atto" cfr. planimetria catastale.

• nell'Archivio Comunale, a seguito della richiesta di accesso agli atti inviata dallo scrivente in data 07/11/2018, non sono state rinvenute pratiche relative all'Immobile 1 oggetto della presente esecuzione.

Ciò premesso si rilevano difformità di tipo edilizio in quanto lo stato dell'Immobile 1, alla data del sopralluogo, pur trovando riscontro nella descrizione dello stesso presente nell'atto di trasferimento sopra menzionato, tuttavia non corrisponde alla planimetria catastale allegata all'atto stesso.

Per quanto sopra **l'Immobile non è conforme** e necessità di una regolarizzazione

Note generali sulla conformità:

- Non esiste dichiarazione di agibilità (edificio antecedente al 01/09/67);
- Non esiste la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Giunta Regionale Toscana N. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Zona "A"
Norme tecniche di attuazione:	Zona "A", sogg. a Piano di Recupero - Art. 15 delle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico (RU) adottato dall'Amministrazione del Comune di Massa con deliberazione del Consiglio comunale N. 58 del 24/07/2015
Norme tecniche di attuazione:	Città storica CS2, sogg. a P.d.R. - Art. 27 delle NTA Edificio di notevole valore - Art. 54 delle NTA
Altro:	Si precisa che le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n° 65/2014 sono, ad oggi, decadute, vigono le disposizioni di cui all'art. 230, comma 1 bis e pertanto non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), b-bis), f) ed l) del comma 1, art. 134, della stessa legge regionale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	cfr. CDU allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.



Note generali sulla conformità: L'Immobile è conforme urbanisticamente.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Immobile 1**

L'edificio in cui si colloca l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico di Massa, all'incrocio tra Largo Sen. Del Nero (ex Piazzetta Crispi) e Via delle Mura Sud, al lato dell'ex mercato coperto.

L'edificio, che si sviluppa su 2 piani, ha una struttura portante in muratura con tamponamenti in pietra dallo spessore medio pari a circa 70 cm, intonacati su entrambi i lati. Il solaio interpiano è realizzato in latero cemento, la copertura è a padiglione con manto in laterizio. L'immobile 1, disposto nell'estremità Ovest di detto fabbricato si sviluppa interamente a piano terra. L'Accesso diretto dalla strada avviene all'interno di un locale utilizzato ad uso commerciale (negozio di frutta e verdura) dotato di un locale accessorio, posto sul retro e utilizzato come magazzino, con un piccolo servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto**4/6 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXX Massa (MS) - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: vedova di XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

XXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via delle Mura Sud n. ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato e le modalità di utilizzo, risulta in condizioni sufficienti, per quanto riguarda il vano principale (ancorchè sia consigliata una manutenzione straordinaria delle finiture che risultano datate), mentre il magazzino e il locale igienico risultano in condizioni mediocri e necessitano di un intervento di rinnovo e riqualificazione di intonaci (che risultano particolarmente degradati e caratterizzati da umidità di risalita diffusa) e pavimenti (che presentano punti di discontinuità).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: non rilevato condizioni: non rilevate Note: La copertura dell'edificio risulta a padiglione con manto in laterizio e lattoneria in rame
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura mista condizioni: sufficienti Note: Nella fascia inferiore della muratura si rileva un evidente fenomeno di umidità di risalita con conseguente deterioramento degli intonaci
Strutture verticali	materiale: muratura mista condizioni: sufficienti Note: Nel locale accessorio risulta evidente la presenza di un telaio



con piedritti in muratura e architrave realizzata con profili metallici e cls, posto in opera in sostituzione della muratura rappresentata nella planimetria catastale

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Vetrina e porta di accesso al locale
- Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**
- Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: vano principale, mentre il retro bottega necessita di un intervento di risanamento dell'intonaco.
- Pavim. Interna materiale: **mattonelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: pavimentazione e rivestimento del servizio igienico

Impianti:

- Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non rilevata**
- Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non rilevata** condizioni: **non rilevata** conformità: **non rilevata**
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**
Note: Il servizio igienico risulta dotato di un piccolo di un wc e di un antibagno con lavabo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi e locali accessori	superf. esterna lorda	69,00	1,00	69,00
		69,00		69,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Centrale/Centro città

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 2200



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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 4 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 4 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Centrale/CENTRO CITTA') e Microzone Catastali (4), e per destinazione Commerciale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

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: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;

- Comune di Massa;

- Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA'.

- Zona B1;

- Microzona catastale n. 4;

- Tipologia prevalente: abitazioni civili;

Per destinazione Commerciale, nel semestre 2 del 2018, si individuano per tipologia di "Negozii", un valore di mercato minimo di €/mq 1250 e uno massimo di €/mq 2200 (valore medio €/mq 1725);

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: €/mq 1800;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:**Immobile 1. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio e locali accessori	69,00	€ 1.800,00	€ 124.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.200,00
Valore corpo			€ 124.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.800,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 1	Negozi, botteghe [C1]	69,00	€ 124.200,00	€ 82.800,00

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%)	€ 12.420,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 8.280,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile in relazione alla destinazione d'uso e alle sue caratteristiche planimetriche e costruttive non risulta divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.300,00
--	--------------------



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Bagnone n. 3

Lotto: 2 - LOTTO 2

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: Immobile 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa, Via Bagnone n. 3

Note: Edificio unifamiliare disposto su due piani con giardino di pertinenza

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXnata a MASSA il 01/05/1938, CF XXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/3); XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 16/06/1967, CF XXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/3); XXXXXXXXXXXX nato a LA SPEZIA il 28/09/1962, CF XXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/3), foglio **146**, particella **237**, indirizzo Via Casamicciola n. 6, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5, superficie 209 mq, rendita € 1275,65

Derivante da: Foglio 99, mapp. 4398 e 4443 (cfr. paragrafo 7 - Pratiche edilizie)

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord-Est mapp 195, lato Sud-Est Via Bagnone, lato Sud-Ovest mapp 238 e lato Nord-Ovest mapp 235, 448, 236.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXXXX Massa (MS) - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: vedova di XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

XXXXXXXXXXXX - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale, alla data del sopralluogo, risulta conforme allo stato di fatto dell'Immobile 2, ma non allo stato autorizzato dello stesso.(cfr. Paragrafo conformità edilizia)

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione

Descrizione delle opere da sanare: A seguito della necessaria regolarizzazione edilizia dell'Immobile, dovrà essere redatta opportuna pratica di variazione catastale. (cfr. Paragrafo conformità edilizia)

Presentazione pratica Docfa : € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Via Casamicciola n. 6), non corrisponde a quello attuale. Quest'ultimo risulta essere Via Bagnone n. 3 come correttamente indicato nella planimetria catastale. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.



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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si colloca l'Immobile 2 oggetto di valutazione, rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 1 (Marina-Partaccia), caratterizzata da un ambito territoriale di fascia costiera pianeggiante compresa tra il confine con il Comune di Carrara (a Ovest), il limite della zona industriale (a Nord) e l'asse naturale del fiume Frigido (a Est). In particolare Via Bagnone si colloca nella porzione di territorio ricompresa tra Viale Vespucci (a Sud), il fiume Frigido ad Est, il fosso del Brugiano ad Ovest dove si sviluppa il nucleo addensato e accentratore di servizi corrispondente alla frazione di Marina Centro, in cui si insediano una pluralità di funzioni, associata ad un tessuto edilizio densamente urbanizzato. La prevalente caratteristica sotto il profilo insediativo è determinata dalla presenza da edilizia residenziale, distribuita lungo i principali collegamenti viari interni, costituita prevalentemente da palazzine pluripiano ed edifici mono e bifamiliari a due piani.

Caratteristiche zona: di saturazione normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Poste italiane (buona), banche (buona), Farmacia (buona), Supermercato (buona), Alberghi e ristoranti (buona), Stabilimenti balneari (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, Cattedrale dei Santi Pietro e Francesco a Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 3.2 km, Linea ferroviaria con stazione Massa centro 5 km, Trasporto pubblico (linee bus 60, 61, 62, 63 ecc.) 500 m

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Nel verbale di primo accesso all'Immobile, avvenuto in data 17/10/2018 alla presenza costante del Custode Giudiziario Avv. Roberto PAGLIUCA e della Sig.ra XXXXXXXXXXXX (in qualità di nuora dell'esecutata) quest'ultima ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "l'Immobile è in comproprietà per 1/3 ciascuno dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. La casa è disabitata da oltre 7 anni ed è nel possesso della Sig.ra XXXXXXXXXXXX e del Sig. XXXXXXXXXXXX. Essendo chiusa ed inutilizzata da tempo, presenta degli evidenti problemi di manutenzione, anche se la struttura è sana e sino ad oggi non si sono verificati grossi problemi di conservazione del bene. L'Immobile risale agli anni 70 e da allora a quanto mi ricordo, non è stato oggetto di interventi modificativi. Si rileva la presenza all'interno dell'Immobile di mobilio e oggetti di arredo non oggetto di pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 27.981,24; A rogito Tribunale di Massa (MS) in data 13/06/2012 ai nn. 249/2012; iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 11/07/2012 ai nn. 5709/677; Note: L'ipoteca risulta iscritta A FAVORE della Società XXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente:

- all'Immobile 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;
- all'Immobile 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; • agli Immobili identificati al NCT del Comune di Massa al Foglio 49 mappali n. 198, 199, 200, 201 e 202 (non oggetto di esecuzione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, CONTRO la Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata il 01/05/1938 a Massa (MS) C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente • all'Immobile 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3; • all'Immobile 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- agli Immobili identificati al NCT del Comune di Massa al Foglio 49 mappali n. 198, 199, 200, 201 e 202 (non oggetto di esecuzione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/6.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 15/03/2018 ai nn. 797 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 25/05/2018 ai nn. 4597/3507;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXXXXXX con sede in Viale Majno n. 45 MILANO (MI) C.F. XXXXXXXXXXXX, il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e 1/3 che l'esecutata detiene sui beni immobili 1 e 2 così individuati nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS):

- Immobile 1 censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) nel Foglio 81, mapp. 305, sub. 16 (Cat. C/1), Cons. 39 mq;
- Immobile 2: censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) nel Foglio 146, mapp. 237 (Cat. A2), Cons. 9,5 vani.

Si precisa inoltre che, come riportato nell'atto di pignoramento:

- "nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14.07.2017, XXXXXXXXXXXX si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX S.r.l.";
- XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) risulta mandataria della gestione dei crediti da parte di FINO 1 Securitisation S.r.l..

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: L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Si precisa che la corte graffiata al mapp. 237 presenta una porzione non accessibile lungo tutto il confine Nord-Est del lotto. La presenza di una recinzione metallica fissa (dotata di basamento in cemento), infatti, impedisce l'accesso ad una "fascia" di estremità (ovvero a confine con il mapp. 196) avente larghezza pari a circa 2,1 m. Quest'ultima, dotata di cancello a chiusura del proprio affaccio diretto su Via Bagnone, consente l'accesso ad altri mappali non oggetto di esecuzione.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - XXXXXXXXXXXXnata a MASSA il 01/05/1938 C.F.XXXXXXXXXX: Proprieta` per 1/3; - XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 16/06/1967, C.F.XXXXXXXXXX: Proprieta` per 1/3; - XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 29/01/1961, C.F. XXXXXXXXXXXX (1) Proprieta` per 1/3 dal 29/07/1982 al 07/04/2004.

In forza di denuncia di successione;

-Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato all'Ufficio del Registro di Massa (MS), in data 09/02/1983, ai nn. 622.1/1983; trascritto a Massa (MS), in data 01/09/1983, ai nn. 6361/5326.

Note: Certificato di denunciata successione per causa di morte del Sig. XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, nato il 13/02/1933 a Massa (MS) ed ivi deceduto il 29/07/1982, in favore del coniuge XXXXXXXXXXXX e dei figli XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sopra generalizzati, per il diritto di piena proprietà, rispettivamente per la quota di 1/3, 1/3 e 1/3 dell'Immobile 2, censito nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS) al Foglio 146, mapp. 237 (Cat. A2), Cons.9,5 vani. L'accettazione tacita di eredità in favore dell'esecutata e dei figli (contro XXXXXXXXXXXX), risulta trascritta in Massa R.G. 5868, R.P. 4802 il 14/08/1982.

Titolare/Proprietario: - XXXXXXXXXXXXnata a MASSA il 01/05/1938 C.F.XXXXXXXXXX: Proprieta` per 1/3; - XXXXXXXXXXXX nato a MASSA il 16/06/1967, C.F.XXXXXXXXXX: Proprieta` per 1/3; - XXXXXXXXXXXX nato a LA SPEZIA il 28/09/1962 C.F. XXXXXXXXXXXX : Proprieta` per 1/3 dal 07/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .



In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa , in data 07/04/2004, ai nn. 325; trascritto a Massa (MS), in data 14/04/2004, ai nn. 3843/2780.

Note: Decreto di trasferimento Immobili n. 2780.1/2004 A FAVORE del Sig. XXXXXXXXXX, sopra generalizzato, relativamente:

- all'Immobile 2 (oggetto della presente esecuzione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- all'Immobile identificato al NCEU del Comune di Massa al Foglio 146 mappale n. 238 sub 3 (non oggetto di esecuzione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3,

CONTRO il Sig. XXXXXXXXXX nato a MASSA il 29/01/1961, C.F. XXXXXXXXXX relativamente

- all'Immobile 2 (oggetto della presente esecuzione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- all'Immobile identificato al NCEU del Comune di Massa al Foglio 146 mappale n. 238 sub 3 (non oggetto di esecuzione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia 73/11/64**

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di n. 2 fabbricati

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 26/03/1973 al n. di prot. 11641

Rilascio in data 12/11/1973 al n. di prot. 73/11/64

NOTE: All'epoca di presentazione della pratica di cui sopra l'immobile 2 risultava identificato catastalmente al Foglio 99 mappali 4398 e 4443.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria allegata al progetto autorizzato con "Licenza Edilizia" n° 73/11/64 sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 e "Fiscalizzazione" dell'abuso art. 206 bis della L.R. Toscana N. 65/2014 e Pratica di accertamento della compatibilità paesaggistica.

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità rilevate si possono ascrivere a due ambiti opere interne (1) ed opere esterne (2).

(1) Per quanto riguarda le opere interne si può rilevare quanto di seguito descritto:

A piano terra:

- 1.1. Diversa collocazione scala interna;
- 1.2. Diversa dimensione cucina e relativo locale di servizio (indicato nella planimetria di rilievo come ripostiglio) e presenza di una piccola apertura in facciata;
- 1.3. Diversa dimensione finestre locale soggiorno Piano sottotetto (soffitta);
- 1.4. In generale una diversa distribuzione interna del locale sottotetto;
- 1.5. Presenza di un servizio igienico (lato Nord-Est);

(2) Relativamente alle opere esterne si rileva:

- 2.1 Spostamento della linea di colmo di circa 40 cm in direzione Sud- Ovest;
- 2.2 Diversa conformazione delle finestre sui prospetti Sud- Est e Sud- Ovest;
- 2.3 Presenza di abbaino sulla falda (prospetto Sud- Ovest);
- 2.4 Assenza finestra indicata a livello del sottotetto sul prospetto Sud- Ovest;
- 2.5 Manto di copertura in tegole di cemento anziché le prescritte tegole in laterizio;
- 2.6 Presenza di tettoia esterna (zona Sud- Ovest del lotto);
- 2.7 Presenza di pensilina sopra porta di accesso.

Costi per le opere edili e le spese tecniche relative alle pratiche di Attestazione di conformità,

Fiscalizzazione dell'abuso e di Autorizzazione paesaggistica in sanatoria: € 13.000,00

Oneri Totali: **€ 13.000,00**



Note: Opere di cui ai punti **1.1; 1.2, 1.4:**

tali opere risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda". L'istanza di sanatoria può essere proposta: "[...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA – N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1000,00 [...]". Si determinano in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

Opere di cui ai punti **1.3, 2.1, 2.2, 2.4 e 2.5:**

L'Immobile ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico, pertanto tali opere essendo realizzate in epoca anteriore all'entrata in vigore del Dlgs 156/2006 sono assentibili solo attraverso una pratica di accertamento di compatibilità ambientale attraverso la quale acquisire l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria. La sanzione amministrativa per il caso di specie è pari a € 1000,00.

Opere di cui ai punti **1.5, 2.3, 2.6 e 2.7:**

Tali opere non sono assentibili per le seguenti motivazioni:

1.5 nel vano sottotetto, in quanto non abitabile, non sono ammessi servizi igienici;

2.3 gli abbaini non sono tipologicamente consentiti;

2.6 e 2.7 La tettoia e la pensilina comportano un aumento della superficie coperta non consentito. Si prevede pertanto la rimozione/demolizione del servizio igienico, dell'abbaino e della tettoia.

Per quanto riguarda il punto 2.1 si precisa che: Tale modifica comporta la realizzazione di una maggior volumetria rispetto a quella autorizzata con "Licenza Edilizia" n° 73/11/64 e che dovrà essere regolarizzata sia dal punto di vista paesaggistico (con il procedimento di cui sopra) che dal punto di vista edilizio. Premesso che la Licenza Edilizia di cui sopra riguardava l'Immobile 2 unitamente ad un altro Immobile (non oggetto della presente Esecuzione) identificato catastalmente nel NCEU, F 146, con il mapp. 238 (entrambi precedentemente accatastati al F. 99 mapp. 4398 intestato originariamente al Sig. XXXXXXXXXXXX allora coniuge dell'Esecutata) ad oggi, quindi, non risulta possibile eseguire la doppia verifica di conformità necessaria per l'accertamento di cui all'art. 209 della L.R. 65/14. Tale verifica infatti richiederebbe un controllo per entrambi i volumi di cui sopra, al fine di calcolare quello complessivamente realizzato e verificare se lo stesso risulti uguale a quello originariamente autorizzato. In questo secondo caso occorrerebbe procedere alla verifica dell'esistenza di una volumetria residua del lotto originario. Ad oggi quindi, considerando la peggiore delle ipotesi (quella in cui ad un maggior volume realizzato non corrisponda una possibile volumetria residua del lotto che ne consenta la "sanabilità"), trattandosi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio anteriori al 17 marzo 1985 e che tali opere non siano rimovibili mediante demolizione senza recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, occorre applicare l'art. 206 bis della L. R. 65/14. Ad oggi, in relazione a quanto sopra illustrato si possono determinare in € 3000,00 (sanzione forfettaria per modifiche prospettiche e maggior volume) il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie. (cfr. D.C.C Comune di Massa del 23-04-2018 n. 38).

Note sulla conformità edilizia: Per quanto sopra l'Immobile non è conforme e necessità di una regolarizzazione

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Giunta Regionale Toscana N. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Zona "B"
Norme tecniche di attuazione:	Saturazione B4 - Artt. 17 e 18 delle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico (RU) adottato dall'Amministrazione del Comune di Massa con deliberazione del Consiglio comunale N. 58 del 24/07/2015
Norme tecniche di attuazione:	Città compatta - Art. 28 delle NTA
Altro:	Si precisa che le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n° 65/2014 sono, ad oggi, decadute, vigono le disposizioni di cui all'art. 230, comma 1 bis e pertanto non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), b-bis), f) ed l) del comma 1, art. 134, della stessa legge regionale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	cfr. CDU allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'Immobile è conforme urbanisticamente.**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Immobile 2**

L'immobile 2 è costituito da un edificio unifamiliare sviluppato su 2 livelli fuori terra con accesso diretto (carrabile e pedonale) da Via Bagnone al giardino di pertinenza provvisto di recinzione. L'edificio ha struttura in muratura e tamponamenti in laterizio (privi di isolamento), finitura esterna in intonaco al civile e pittura in tinta chiara, copertura a capanna e manto in tegole di cemento con sistema di scolo delle acque meteoriche (canale e pluviali) in materiali plastico. L'accesso al fabbricato è collocato sul lato Sud-Est ed è protetto da una piccola tettoia. L'ingresso è utilizzato come disimpegno tra la zona giorno, costituita da cucina dotata di piccolo ripostiglio e un ampio soggiorno, e la zona notte, composta da 3 camere e un servizio igienico. Il piano sottotetto, a cui si accede tramite la scala a chiocciola in legno presente all'ingresso, ha lo stesso sedime del livello inferiore ed è suddiviso in 3 locali distinti: uno più ampio dotato di camino e piccolo ripostiglio, uno di dimensioni in pianta pari a circa 19 mq ed un servizio igienico. L'altezza interna del sottotetto varia da quella massima in colmo pari a 2,59 m ad una minima in gronda di 1,28 m (fino ai 0,86 m all'interno del ripostiglio) per un'altezza media interna tale da non consentire un utilizzo abitativo dello stesso ma esclusivamente quale accessorio dell'abitazione posta a piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto**1/3 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXXXX Massa (MS) - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: vedova di XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXX - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

XXXXXXXXXX - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **177,00**

E' posto al piano: terra e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: XX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Bagnone n. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 al piano terra e variabile al piano sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come si evince dal Verbale di primo accesso "la casa è disabitata da oltre 7 anni [...] ed essendo chiusa ed inutilizzata da tempo, presenta degli evidenti problemi di manutenzione" quali diffuse manifestazioni di deterioramento delle finiture che interessano fenomeni di diversa natura quali:

•relativamente alle murature del piano terra:

distacco degli intonaci, umidità di risalita per tutta la porzione inferiore della muratura fino al sotto finestra (presente soprattutto nella zona notte);

•relativamente ai solai interpiano:

infiltrazione di acqua meteorica, distacco dell'intonaco, condensa e muffa nell'intradosso (in particolare nella zona giorno);

•relativamente ai pavimenti:

rottura di mattonelle presenti in alcune zone della pavimentazione a piano terra (servizio igienico, camera3 e cucina).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Sono presenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana in particolare modo localizzati nel lato Sud-Est (evidenziati da percolamenti lungo i muri nel locale sottotetto adibito a ripostiglio ed esfoliazione e ammaloramento della pitturazione nella zona corrispondente dell'intradosso del solaio interpiano nel soggiorno. Fenomeni di muffa presenti nei soffitti indicano la necessità di porre in opera una coibentazione della copertura

Solai

tipologia: **latero-cemento**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **non rilevate**

Note: Ad oggi non si rilevano fenomeni fessurativi evidenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **scarse**

Note: I vani finestra sono dotati in tutto il loro sviluppo di cornici in pietra serena sagomata. A causa dello stato di totale abbandono dell'immobile, al fine di evitare il facile accesso a malintenzionati, tutte le finestre del piano terra sono state parzialmente tamponate con muratura in gasbeton (ad esclusione della finestra dotata di inferriata presente in cucina) che dovrà essere rimossa.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**



Pareti esterne	<p>materiale: muratura di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: da ristrutturare</p> <p>Note: La muratura (spessore 28 cm comprensivo di intonaco) benchè non presenti fenomeni di dissesto risulta da risanare, manifestando fenomeni evidenti di umidità di risalita a piano terra unitamente a muffe e zone di distacco.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: pietra posata ad opus incertum condizioni: sufficienti</p> <p>Note: Il marciapiede perimetrale e i vialetti che attraversano il giardino risultano pavimentati ad opus incertum</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare</p> <p>Note: In alcuni punti del piano terra la pavimentazione non si presenta integra per fenomeni legati a: - poca stabilità del sottofondo (parete tra camera 3/servizio igienico); - rimozione dei sanitari (servizio igienico); - deterioramento (cucina).</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente</p> <p>Note: La porta di ingresso non è dotata di serratura di sicurezza</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: da ristrutturare</p> <p>Note: Nella doccia mancano alcune piastrelle del rivestimento, mentre nelle zone in corrispondenza dei sanitari rimossi le piastrelle risultano deteriorate.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p> <p>Note: Il rivestimento è presente lungo tutti i lati della cucina per un'altezza di circa 2 metri. Anche se datato appare in condizioni sufficienti.</p>
Scale	<p>posizione: a chiocciola condizioni: sufficienti</p> <p>Note: La scala, unitamente al parapetto è realizzata interamente in legno</p>
Impianti:	
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: non rilevato ispezionabilità : non rilevata condizioni: non rilevata conformità: non rilevata</p> <p>Note: Nella pratica edilizia autorizzata era prevista una fossa settica a servizio dell'Immobile 2 e del fabbricato adiacente, identificato catastalmente al mapp. 238.</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata</p> <p>Note: Il bagno a piano terra è dotato di punti di adduzione e scarico wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice e risulta privo di sanitari e relativi accessori, ad esclusione del piatto doccia. Il bagno a piano sottotetto è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. Il giardino è dotato di un punto di adduzione acqua localizzato sotto la tettoia. La funzionalità dell'impianto non è stata rilevata.</p>



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termosifoni in ferro** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**
 Note: La funzionalità dell'impianto non è stata rilevata

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non rilevato
Potenza nominale	27 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973

Varie:

La recinzione che delimita la proprietà è alta circa m. 1,6 ed è costituita da una base in muratura su cui sono posti elementi prefabbricati in laterizio. In piccola porzione, probabilmente a seguito di un cedimento della recinzione originaria, la stessa è stata sostituita da una muratura in blocchi di gaseton (nel tratto che va dall'accesso pedonale al confine di proprietà).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	superf. esterna lorda	107,00	1,00	107,00
Sottotetto piano primo - soffitta h .min. maggiore o uguale a m.1,50	superf. esterna lorda	70,00	0,50	35,00
		177,00		142,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Suburbana/Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2200

Valore di mercato max (€/mq): 3100

Accessori

Immobile

2

1. Giardino

Identificato al n. Foglio 146, mapp. 237

Posto al piano Terra

Composto da giardino di pertinenza all'abitazione zona pavimentata

Sviluppa una superficie complessiva di 210 mq

Destinazione urbanistica: Residenziale

Valore a corpo: **€ 20.000,00**

Note: Si precisa che una fascia del terreno di proprietà individuato catastalmente al F. 146, mapp. 237, larga circa 2 metri e collocata sul lato Nord-Est del lotto (a confine con il mappale 195), risulta inaccessibile e separata dal resto della proprietà mediante una rete di recinzione posta su cordolo in c.a.. Nel lato Sud Ovest del giardino è presente una piccola tettoia (dimensioni pari a circa m. 2,20x3) realizzata con montanti e traversi metallici e coperta con pannelli in onduline. Tale manufatto, in corrispondenza del quale è collocato un lavandino in ceramica, risulta peraltro fatiscente e non autorizzato.

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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 4 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 4 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Suburbana / MARINA DI MASSA) e Microzone Catastali (9), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del Registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Massa;
- Fascia/zona: Suburbana / MARINA DI MASSA.
- Zona E3;
- Microzona catastale n. 9;
- Tipologia prevalente: abitazioni civili;

Per destinazione Commerciale, nel semestre 2 del 2018, si individuano per tipologia di "Abitazioni civili", un valore di mercato minimo di €/mq 2200 e uno massimo di €/mq 3100 (valore medio €/mq 2650);

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 2: €/mq 2200

;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 2. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 312.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano terra	107,00	€ 2.200,00	€ 235.400,00
Sottotetto piano primo - soffitta h .min. maggiore o uguale a m.1,50	35,00	€ 2.200,00	€ 77.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 312.400,00
Valore corpo			€ 312.400,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 332.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 2	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	142,00	€ 312.400,00	€ 110.800,00



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%)	€ 16.620,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 11.080,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile in relazione alla destinazione d'uso e alle sue caratteristiche planimetriche e costruttive non risulta divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.000,00
--	--------------------

INDICE ALLEGATI N.R.G. E.I. 56/2018

Immobili individuati nel Comune di Massa (MS):

LOTTO N. 1

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 305 sub. 16, Via delle Mura Sud n. 1

LOTTO N. 2

Immobile N. 2: Foglio 146, mappale 237, Via Bagnone n. 3

;

1. Estratti di mappa:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 305 sub. 16 NCEU;
Immobile N. 2: Foglio 146, mappale 237 NCEU;

2. Visure storiche:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 305 sub. 16 NCEU;
Immobile N. 2: Foglio 146, mappale 237 NCEU;
 Altre visure relative ad immobili non oggetto della presente esecuzione.

3. Planimetrie catastali:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 305 sub. 16 NCEU;
Immobile N. 2: Foglio 146, mappale 237 NCEU;

4. Documentazione fotografica:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 305 sub. 16 NCEU;
Immobile N. 2: Foglio 146, mappale 237 NCEU;

5. Planimetrie di rilievo:

Immobile N. 1: Foglio 81, mappale 305 sub. 16 NCEU;
Immobile N. 2: Foglio 146, mappale 237 NCEU;

6. CDU rilasciato dal Comune di Massa in data 15-04-2019

7. Stralci cartografici

- 7.1 Stralci cartografia PRG Immobile 1 (Foglio 81) e Immobile 2 (Foglio 146)
- 7.2 Stralci cartografia PIT Immobile 1 (Foglio 81) e Immobile 2 (Foglio 146)
- 7.3 Stralci NTA RU Comune di Massa artt. 27,28, 54

8. Pratiche Edilizie relative all'Immobile 2:

Licenza Edilizia 73/11/64 rilasciata il 12/11/1973

- Relazione tecnica
- Tavola Stato preesistente
- Nuova sistemazione
- Autorizzazioni varie



9. Stralcio zone OMI - Comune di Massa (MS)
Immobile N. 1: Zona B1 – Centrale/CENTRO CITTÀ
Immobile N. 2: Zona E3 – Suburbana/MARINA DI MASSA
10. Certificato Notarile
11. Ispezioni ipotecarie:
 - Elenco sintetico delle formalità per
XXXXXXXXXX
 - Note di trascrizione
12. Certificato cumulativo di Stato di famiglia - Residenza e Stato Civile XXXXXXXXXXXX

Data generazione:
20-06-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

