

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 144/2019
data udienza: 20/01/2021

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

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villetta

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/A 54100 Massa
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: via Salvetti : - Loc. Mirteto - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Villetta

1 DATI CATASTALI

Corpo: Villetta Singola

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio **62**, particella **775**, indirizzo via Aldo Salvetti : comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 183 mq, rendita € 1.216,26

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Villetta Singola

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Villetta Singola

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, per l'accesso al piano interrato ed al piano primo non risultano presenti servoscala.

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Villetta Singola

Creditori Iscritti: UNIPOL BANCA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Villetta Singola

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Villetta Singola

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo arrotondato da libero: euro 480.000,00



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Loc. Mirteto
via Salvetti 162/A

Lotto: 001 - Villetta

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta Singola.

Abitazione in villini [A7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Loc. Mirteto, Via Aldo Salvetti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **62**, particella **775**, indirizzo via Aldo Salvetti 162/A, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 183 mq, rendita € 1.216,26

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta condominio

Confini: Il corpo del fabbricato risulta posizionato all'incirca al centro del mappale 775. La corte pertinenziale si sviluppa quindi intorno al fabbricato, su tutti i lati dello stesso. Tale mappale 775 confina a nord con i mappali 637, 415 e 176. Nel lato est confina con il mappale 177. Nel lato sud confina con i mappali 227 -170 e per un piccolo tratto con il mappale 780. Nel lato ovest confina con il mappale 169.

La superficie complessiva del terreno costituente il mappale oggetto di pignoramento (particella 775), risulta catastalmente di mq 910,00.

N.B.: L'immobile oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo, risultava raggiungibile tramite uno stradello privato, che si diparte da via Aldo Salvetti, con direzione verso Viareggio per un tratto rettilineo di circa 88 metri (avente larghezza minima di 3 metri), per poi deviare a 90 gradi verso mare per un ulteriore tratto di circa 20 metri, con una larghezza di circa 4 metri (vedi Allegato 13 rilievo del perito -Planimetria generale). Si evidenzia che tutti gli immobili che si affacciano sullo stradello, presentano recinzioni e cancelli che delimitano tale stradello, utilizzato per l'accesso alle varie proprietà poste lungo lo stesso (vedi documentazione fotografica foto dalla n. 68 a n. 71).

Si segnala che l'atto di compravendita a rogito di La Rosa Carmelo, in data 26/09/1997 trascritto a Massa Carrara in data 29/09/1997, ai nn. 5896/7728, con il quale la sig.ra [redacted] acquista dalla sig.ra [redacted] il terreno di cui al Fg. 62 Part. 173-174 (l'attuale particella 775), su cui la sig.ra [redacted] ha costruito il fabbricato oggetto del presente pignoramento, riporta testualmente: *"la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura con accessioni, pertinenze e dipendenze, usi, diritti, servitù attiva e passive – in particolare con quella attiva esistente sui mappali n. 28 e n. 415 dello stesso foglio 62- nello stato di fatto e di diritto in cui tutto quanto compravenduto attualmente si trova, così come posseduto dalla venditrice e ben conosciuto dall'acquirente."*

In tale atto non risulta specificata né la larghezza dello stradello, né la tipologia di servitù.

In un altro atto di compravendita del 22/06/2015, riguardante la vendita di un immobile situato nella parte iniziale dello stradello che si diparte da via Aldo Salvetti, si riscontra testualmente



te: “ la parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza che la corte in comproprietà lato mare è gravata di passo al fine di permettere l'accesso ad altre unità immobiliari...”. Anche in questo atto non viene specificata la dimensione dello stradello e la tipologia di diritto di passo. Si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è dotato di rete fognaria autonoma realizzata sul sedime di tale stradello, stradello già presente nell'aerofoto del 1996 (vedi allegato 17) ed anche nell'aerofoto del 1965 (vedi allegato 18).

Quota e tipologia del diritto

100/100 d

Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore
, in Comunione di beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell'atto di acquisto dell'Immobile compaiono il sig. _____ che acquista la nuda proprietà con la quota di 1/1 e la sig.ra _____ che acquista la quota di usufrutto di 1/1. Con atto successivo a quello di compravendita la sig.ra _____ rinuncia al diritto di Usufrutto, pertanto _____ risulta unico ed esclusivo proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (vedi punto 6)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

al piano Terra si riscontrano piccole differenze consistenti nella diversa disposizione dei gradini della scala interna, nella diversa forma del pergolato ligneo posto nel lato mare dell'edificio che al momento del sopralluogo del perito, risultava coperto tramite vetro e nella diversa sagoma del marciapiede nel lato monti dell'edificio.

Al piano Primo sono state riscontrate differenze rispetto alla planimetria catastale, consistenti nel diverso numero e dimensione delle superfici finestrate, nella differente forma della tramezzatura di divisione tra il bagno ed il disimpegno e nella mancata rappresentazione nella planimetria catastale di un tettuccio in c.a., posto nel lato monti dell'edificio. Al piano interrato sono state riscontrate differenze sostanziali rispetto a quanto presente nelle planimetrie catastali. Più precisamente nella planimetria catastale, il piano interrato risulta presente solo parzialmente, mentre nella realtà il piano scantinato è molto più ampio, in quanto si estende sotto all'edificio per tutta la sua sagoma. Oltre alla maggiore superficie del piano interrato, si riscontra anche una diversa distribuzione degli spazi interni del piano interrato, più precisamente una diversa forma dei gradini della scala interna, la presenza di un vano sottoscala, la presenza di ulteriori aperture (a bocca di lupo) nella parte di scantinato non rappresentato nelle planimetrie catastali ed una diversa altezza interna, in quanto durante il sopralluogo è stata rilevata un'altezza interna pari a 250 cm, mentre nelle planimetrie catastali, al piano interrato è indicata un'altezza interna di 270 cm. Infine in corrispondenza del pianerottolo posto al piano interrato dove sbarca la scala, è presente un piccolo vano (dove è ubicata la caldaia) non rappresentato nelle planimetrie catastali ed anche uno spazio adibito ad aiuola, anch'esso non rappresentato nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: Vedi irregolarità riscontrate.

Presentazione di DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: Prima dell'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di DOCFA, le difformità presenti dovranno essere regolarizzate dal punto di vista urbanistico.



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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via Aldo Salvetti n. 162/A a Massa, in località denominata "Mirteto" posto in linea d'aria a circa 4,600 km dal mare ed a circa 600 m dalla via Aurelia. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una villetta singola monofamiliare (uso residenziale) a due piani fuoriterza + piano interrato, posta in terreno esclusivo, che circonda il fabbricato su tutti i lati. L'accesso all'immobile avviene attraverso lo stradello carrabile privato già descritto al punto 1. L'ingresso al fabbricato avviene tramite due cancelli, uno pedonale ed uno scorrevole carrabile, entrambi posti nel lato monti del terreno.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (buono), Scuole (buono), Negozi (buono), Farmacie (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Versilia (Forte dei marmi, Pietrasanta); Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Fascia costiera della Versilia, Marina di Massa, Alpi apuane, Colline del Candia, Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 130 m, Stazione Ferroviaria Massa Centro 3,5 Km, Casello Autostradale di Massa 3,5 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:*

Nessuna.



- **Ipoteca volontaria** contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Ipoteca iscritta a Massa Carrara in data 05/08/2006 Reg. Part. 2077, Reg. Gen. 10501 (vedi allegato 11)

Importo ipoteca: € 600.000;

Importo capitale: € 300.000;

Note: Annotazione n. 210 del 30/01/2008 Surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007 (vedi allegato 10)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Ipoteca iscritta a Massa Carrara in data 31/01/2008 Reg. Part. 156, Reg. Gen. 1352 (vedi allegato 12)

Importo ipoteca: € 60.000;

Importo capitale: € 30.000;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili trascritto a Massa Carrara in data 22/11/2019 Reg. Part. 7919, Reg. Gen. 10419;

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: Nessuna-non risulta condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna-non risulta condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna-Non risulta condominio

Millesimi di proprietà: Non risulta condominio pertanto non è presente alcuna tabella millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, attualmente per l'accesso al piano interrato ed al piano primo non risultano presenti servoscala / ascensori.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno-Non risulta condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: dal 29/09/1997 al 05/08/2006 . In forza di atto di com-



pravendita - a rogito di La Rosa Carmelo, in data 26/09/97, Rep. 31695; trascritto a Massa Carrara in data 29/09/1997, Reg. Part. 5896.

Note: Con tale atto di compravendita la sig.ra _____ acquista dalla sig.ra _____ il terreno di cui al Fg. 62 Part. 173-174 (l'attuale particella 775). Su tale terreno, la sig.ra _____ ha costruito il fabbricato oggetto del presente pignoramento.

Titolare/Proprietario: _____ dal 05/08/2006 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito della Dottoressa Bianchi Alessandra, in data 04/08/2006, Rep. 116737/9732; trascritto a Massa Carrara in data 05/08/2006, Reg. Part. 6999, Reg. Gen. 10500.

Note: Con tale atto di compravendita la sig.ra _____ vende a _____ che acquista per la quota di nuda proprietà pari a 1/1 ed a _____ che acquista come bene personale per la quota di usufrutto pari a 1/1. Con successivo atto di Rinuncia redatto in data 04/02/2014 Rep. 128813/17004 dal notaio Dott.ssa Bianchi Alessandra e trascritto a Massa Carrara in data 14/02/2014 Reg. Part. 990 Reg. Gen. 1207, la sig.ra _____ rinuncia al diritto di usufrutto pari a 1/1, pertanto _____ risulta unico ed esclusivo proprietario dell'unità immobiliare in oggetto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 9806035 del 09/07/1998

Intestazione:

Per lavori: Realizzazione di fabbricato adibito a civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

NOTE: E' presente successiva Variante in corso d'opera, con Concessione Edilizia n. 9910005 del 11/04/2000 (vedi allegato 4). E' presente la comunicazione di ultimazione lavori (tagliando "C") del 24/07/2002 protocollo n. 31981 , con la quale il Direttore lavori dichiara l'ultimazione dei lavori in data 23/07/02. Si evidenzia che non è stato riscontrato dal perito il certificato di abitabilità / agibilità del fabbricato, presso il Settore Urbanistica del Comune di Massa.

E' presente la pratica strutturale del progetto di cui sopra, presentata con deposito al Genio Civile di Massa Carrara (pratica sismica n. 488 del 10/07/2000 a nome di _____). Negli elaborati strutturali presentati al Genio Civile, le fondazioni del fabbricato risultano poste tutte alla stessa quota, quindi strutturalmente lo scantinato risulta presente sotto tutta la sagoma dell'edificio, pertanto il piano interrato posto sotto tutto il fabbricato, è conforme dal punto di vista strutturale, mentre architettonicamente il piano interrato, risulta presente solo sotto una parte della sagoma del fabbricato (vedi allegato 20). Nella pratica sismica n. 488 del 10/07/2000 a nome di _____ presso il Genio Civile di Massa Carrara, risulta presente il Certificato di Collaudo redatto dall'ing. Errico Sponcichetti datato 19/01/2002 (Prot. N. S/4720 del 01/02/2002 vedi allegato 19)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato dal Perito con i grafici della Concessione edilizia in variante n. 9910005 del 11/04/2000, sono state riscontrate le seguenti difformità: Complessivamente la sagoma esterna fuori terra dell'edificio, differisce di alcuni cm rispetto alle dimensioni planimetriche concessionate, rientrando comunque nella tolleranza del 2%. Il piano interrato rilevato dal perito differisce ampiamente da quanto concessionato, in quanto risulta realizzato sotto tutta la sagoma del fabbricato, mentre nel progetto concessionato ne risulta presente solo una parte. Nella zona di scantinato non concessionato, è stato realizzato un camino, un servizio igienico, una lavanderia ed un ripostiglio, sono presenti inoltre due aperture a bocca di lupo. Altre difformità riscontrate al piano interrato, consistono nella presenza di una cucina (arredo da cucina completo di fuochi, lavello ecc.), nella diversa forma dei gradini iniziali della scala interna e nella presenza di un vano sot-



toscana. In corrispondenza del pianerottolo esterno di arrivo al piano interrato, è stata rilevata la presenza di un piccolo vano tecnico (dove è ubicata la caldaia), non rappresentato nei grafici concessionati e la scala esterna per accedere allo scantinato, risulta avere larghezza inferiore rispetto al progetto autorizzato. Per quanto riguarda il piano terra, internamente si riscontrano alcune differenze, nella disposizione dei gradini della scala interna di accesso al piano primo e la presenza di un pilastro in prossimità di tale scala. Per quanto riguarda il piano primo, si rilevano differenze in corrispondenza del bagno presente nella zona centrale (identificato con B1 nel progetto concessionato), differenze dovute ad una diversa forma della tramezzatura interna che divide tale servizio igienico dal disimpegno e dalle differenze dimensionali dell'apertura finestrata, presente nello stesso. Si evidenzia che nella pianta concessionata del piano primo, non sono state riportate alcune aperture finestrate (probabilmente la sezione orizzontale di rappresentazione, è stata considerata al di sotto di tali aperture), tali aperture risultano però rappresentate nei prospetti concessionati, però distanziate in modo diverso rispetto a quanto rilevato dal perito. Piccole differenze dimensionali si riscontrano rispetto allo stato rilevato dal Perito, anche per il bagno identificato con la sigla B2 nel progetto concessionato e conseguentemente per la camera adiacente. Esternamente al fabbricato, sono state riscontrate differenze dimensionali del pergolato ligneo posto al piano terra nel lato mare dell'edificio, rispetto a quanto autorizzato. Tale pergolato risulta inoltre attualmente coperto da lastre in vetro, contrariamente a quanto presente nel progetto concessionato. Infine nel lato monti, è stata rilevata una diversa sagoma del marciapiede esterno.

Regolarizzabili mediante:

-Demolizione delle tramezzature delimitanti i locali realizzati nella parte di scantinato non concessionata, compresa la demolizione del camino, dell'angolo cucina, la chiusura delle bocche di lupo e la demolizione della copertura del pergolato.

-Realizzazione di nuova parete divisoria, per delimitare la parte di scantinato costituente un volume tecnico inaccessibile, chiusura di n. due bocche di lupo e del vano tecnico dove risulta posizionata la caldaia.

N.B. Per la regolarizzazione delle opere per cui necessitano interventi edili, vedi computo metrico estimativo preliminare (Allegato 14).

-Presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il Settore urbanistica del Comune di Massa, per la regolarizzazione delle difformità dovute alla diversa disposizione di alcuni divisori interni al piano primo, per le differenze dimensionali di alcune finestrate, per la disuguaglianza dovuta alla diversa dimensione della scala esterna, per la discrepanza dei gradini iniziali della scala interna, rispetto al progetto concessionato e per la diversa sagoma del marciapiede esterno, compresa pratica finalizzata al rilascio del certificato di agibilità da parte di tecnico abilitato.

Descrizione delle opere da sanare: vedi irregolarità riscontrate

Costi per le demolizioni e ripristini vari sopra evidenziati, vedi computo dedicato (Allegato 14)

Spese tecniche di regolarizzazione:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria: € 3.900,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente eventuali diritti di segreteria /sanzioni da versare al Comune di Massa, in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune.

Oneri Totali: **€ 3.900,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 142 del 30/07/2019



Zona omogenea:	CDmbd: sottosistema funzionale della città diffusa media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi Conformità edilizia punto 7.1

Vincoli presenti: Pericolosità idraulica I3 (ex PIE)

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villetta Singola**

L'immobile risulta di forma riconducibile ad un rettangolo, con aggetti e rientranze che movimentano le facciate. Il fabbricato risulta a due piani fuori terra oltre al piano interrato, accessibile sia da una scala interna, che esterna. Al piano primo sono presenti due terrazze poste nel lato mare dell'edificio, terrazze che risultano accessibili ognuna dalla relativa camera da letto. L'edificio insiste su un ampio lotto di terreno, adibito a giardino e zona parcheggio. Il fabbricato risulta edificato in posizione pressochè baricentrica rispetto al terreno su cui è stato costruito, pertanto risulta circondato dal giardino, in quanto libero su tutti i lati. La struttura portante del fabbricato è costituita da un telaio in cemento armato, con tamponature in laterizio. Le gronde risultano in c.a. faccia a vista e le facciate dell'edificio risultano in parte rivestite da pietra naturale (vedi documentazione fotografica Allegato 15).

La superficie complessiva del terreno costituente il mappale oggetto di pignoramento (particella 775), risulta catastalmente di mq 910,00.

Nonostante catastalmente la superficie complessiva del terreno costituente il mappale oggetto di pignoramento risulti 910 mq, il perito segnala che dalle misurazioni rilevate durante il sopralluogo, la superficie del terreno costituente il mappale 775, comprensiva del muretto di recinzione perimetrale, risulta pari a circa mq 860,50, pertanto si desume che alcuni muri di recinzione, probabilmente sono stati realizzati in posizione leggermente arretrata rispetto ai confini catastali.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva reale / potenziale di circa mq 1.049,83 .

L'edificio è costituito da Piano interrato, piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1999 e la fine lavori è del 23/07/2002 (vedi allegato 4)

L'edificio non è stato oggetto di ristrutturazione dopo il 2002

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha un'altezza utile interna di m. 2,70 al piano terra ed al piano primo e di metri 2,50 al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, dei quali 2 fuori terra ed 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio riporta diverse rifiniture che lo contraddistinguono da altri edifici della zona, come il rivestimento parziale delle facciate in pietra naturale, le ringhiere in acciaio inox, le pensiline in acciaio e vetro, oltre a rifiniture interne come la scala in acciaio e legno ed il parquet. Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, è però da sottolineare che l'edificio necessita di alcuni interventi di ripristino localizzati, in particolar modo degli intonaci esterni ed anche interni, che risultano compromessi ed ammalorati in alcune zone ed anche sulle terrazze, comportando quindi anche il ripristino delle pitturazioni, per le zone oggetto d'intervento. In corrispondenza delle bocche di lupo al piano interrato ed in corrispondenza del soggiorno, le zone di degrado dell'intonaco sopra detto, sono dovute a probabili infiltrazioni d'acqua. L'ammaloramento dell'intonaco nel soggiorno, è stato causato con buone probabilità da una perdita di acqua piovana, proveniente dalla soprastante terrazza; il perito evidenzia che durante il sopralluogo, non è stato possibile verificare se l'infiltrazione risulta ancora presente. Si segnala che al piano interrato sono presenti diffusi fenomeni di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni del calcestruzzo: buone
Copertura	tipologia: a falde inclinate (padiglione) materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi in c.a con soletta di completamento condizioni: buone
Solai	tipologia: in laterocemento tipo bausta condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. (telaio strutturale in cemento armato) condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: cancello carrabile scorrevole materiale: acciaio zincato apertura: elettrica condizioni: buone Note: E' presente inoltre anche un cancellino pedonale, anch'esso in acciaio zincato, ad un'anta a battente.
Infissi esterni	tipologia: ante a battente / scorrevoli (alcune superfici finestrate sono



	fisse) materiale: alluminio protezione: inferriate non presenti condizioni: buone Note: Infissi dotati di vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente / scorrevoli materiale: alluminio condizioni: buone Note: Porte interne con struttura di alluminio. Alcune porte risultano di tipo scorrevole entro muro.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non noto se presente condizioni: non rilevabili
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi di laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco rifinito al civile condizioni: da ristrutturare in alcune zone
Pavim. Esterna	materiale: Piastrelle in pietra condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo con l'esclusione delle zona camere (vedi doc. Fotografica) condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato nelle camere condizioni: da rilucidare
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: marmo condizioni: buone Note: Al piano primo il rivestimento del bagno è costituito da piastrelline in ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: grees condizioni: buone Note: In corrispondenza della cucina al piano terra, il rivestimento è costituito da piastrelle ad effetto pietra, mentre nella zona cucina al piano interrato, il rivestimento è costituito da piastrelline in ceramica.
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio e legno condizioni: buone



Scale	posizione: esterna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti: Antifurto	tipologia: sensore volumetrico e contatti perimetrali combinatore tel.: non noto se presente condizioni: non note
Citofonico	tipologia: audio e video al piano interrato , mentre solo audio al piano terra condizioni: non note conformità: non presente
Condizionamento	tipologia: autonomo e presente solo in un'ambiente al piano terra alimentazione: elettrica rete di distribuzione: tubazioni in rame coibentate diffusori: split a parete condizioni: non note conformità: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non presente
Fognatura	tipologia: mista (a gravità per il piano terra e primo, con stazione di sollevamento per il bagno e cucinetta nello scantinato). rete di smaltimento: fognatura comunale recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevato condizioni: non rilevate conformità: non presente N.B. Secondo quanto riferito dal proprietario, per le acque nere risulta presente un pozzo a tenuta, dal quale le acque vengono pompate tramite una tubazione (passante nello stradello privato di accesso al fabbricato), alla fognatura comunale presente in via A. Salvetti.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: da rete pubblica condizioni: non rilevabili conformità: non presente



Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **da rete pubblica**
 rete di distribuzione: **non rilevata**
 condizioni: **non rilevabili**
 conformità: **non presente**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	Non noto
Stato impianto	funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia + radiatori
Stato impianto	Non rilevato
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, solo in un ambiente al piano terra
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup reale lorda	90,28	1,00	90,28
Piano Primo	sup reale lorda	57,26	1,00	57,26
Piano interrato	sup reale lorda	48,57	0,50	24,29
Terrazze fino a 25 mq	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazze oltre i 25 mq	sup reale lorda	23,29	0,10	2,33
Corte e giardino fino a 25 mq	sup reale lorda	805,43	0,10	80,54
		1.049,83		262,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: C1 - Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villetta

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.300,00

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

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;



Ufficio tecnico di Comune di Massa - Settore Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e tabelle OMI (primo semestre 2020);

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq.):

Valore di mercato minimo: € 2.200,00

Valore di mercato massimo: € 3.300,00

Per la valutazione complessiva del lotto il perito ha considerato un valore medio di mercato pari a 2.500 €/mq, tenendo conto anche dell'età del fabbricato (ultimazione lavori 23/07/2002 vedi Allegato 4).

Altre fonti di informazione: Consultazioni di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

Villetta Singola. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 589.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	90,28	€ 2.500,00	€ 225.700,00
Piano Primo	57,26	€ 2.500,00	€ 143.150,00
Piano interrato	24,29	€ 2.500,00	€ 60.725,00
Terrazze fino a 25 mq	7,50	€ 2.500,00	€ 18.750,00
Terrazze oltre i 25 mq	2,33	€ 2.500,00	€ 5.825,00
Corte e giardino fino a 25 mq	80,54	€ 2.500,00	€ 201.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 655.500,00

Decurtazione del 10.00% per accesso al fabbricato tramite uno stradello privato con larghezza nel punto più stretto pari a 3 metri (stradello a servizio anche di altri immobili), adatto al passaggio di un solo autoveicolo alla volta e con tratto finale deviato a 90°, per raggiungere il fabbricato oggetto di pignoramento (vedi allegato 13) € -65.550,00

Valore corpo € 589.950,00

Valore complessivo intero € 589.950,00

Valore complessivo diritto e quota € 589.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta Singola	Abitazione in villini [A7]	262,20	€ 589.950,00	€ 589.950,00

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%) € 88.492,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Spese per ripristini vari (vedi computo Allegato 14) € 16.714,40



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di libero	€ 480.243,10
Valore immobile arrotondato nello stato di "libero"	€ 480.000,00
Regime fiscale della vendita	Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B.

La stima complessiva dell'immobile è riferita ai valori di mercato, presenti ad inizio pandemia da Coronavirus. Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) periodo: 1-2020 (vedi allegato 5)

Allegati:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Planimetria Catastale
- Allegato 3: Visura catastale storica
- Allegato 4: Concessione Edilizia
- Allegato 5: Tabelle OMI 1-2020
- Allegato 6: Ispezione ipotecaria del 11/12/2020
- Allegato 7: Ispezione ipotecaria del terreno (prima che venisse realizzato il fabbricato)
- Allegato 8: Nota atto di compravendita
- Allegato 9: Nota rinuncia di usufrutto
- Allegato 10: Nota surroga mutuo
- Allegato 11: Nota ipoteca del 04/08/2006
- Allegato 12: Nota ipoteca del 21/01/2008
- Allegato 13: Rilievo del perito
- Allegato 14: Computo metrico per interventi di regolarizzazione / ripristino
- Allegato 15: Documentazione fotografica
- Allegato 16: Certificato di stato civile + matrimonio
- Allegato 17: Aerofoto 1996 con stradello
- Allegato 18: Aerofoto 1965 con stradello
- Allegato 19: Pratica del Genio Civile
- Allegato 20: Grafico con evidenziata la porzione di scantinato priva di titolo abilitativo

Data generazione:
14-12-2020

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli

