

PERIZIA

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

Procedura N° 65/2019 R.G. Esecuzioni Immobiliari

data udienza *ex art.* 569 c.p.c.: 09.09.2020 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott. Paolo Del Fiandra

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima:	Ing. Federica Moschetti
Codice fiscale:	MSCFRC86R64F023P
Partita IVA:	01319850457
Studio in:	Via XXIV Maggio 24, Massa
Telefono:	3491708990
Email:	fedemos@hotmail.it
Pec:	federica.moschetti@ingpec.eu

Sommario

PREMESSA	3
INDICE SINTETICO	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	9
3. STATO DI POSSESSO	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
7. PRATICHE EDILIZIE	13
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA	26

PREMESSA

La sottoscritta **Ing. Federica Moschetti**, con studio tecnico in Massa (MS), via XXIV Maggio n°24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n°964, veniva nominata Esperta Stimatrice dall'**Ill.ma Giudice Dott.ssa Elisa PINNA**, nella procedura n°65/2019 **R.G. Esecuzioni Immobiliari**, promossa da

(legale: avv. Matteo Tassi), contro la sig.ra _____ avente per oggetto la stima per la successiva vendita della proprietà sita nel Comune di Massa (MS), Via Candia n° snc.

Dopo aver esaminato la documentazione fornita dalle parti, la scrivente di seguito risponderà al quesito posto dal giudice, precisando che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La scrivente ha acquisito ed allega alla presente copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita contro _____ a favore di _____ trascritto in Massa in data 30/06/2008 ai nn. reg. part. 68607 ed al reg. gen. 23315, copia della nota di trascrizione dell'iscrizione contro _____ in cui viene fatta la suddivisione del mutuo in undici quote, una delle quali ricade sull'immobile oggetto di pignoramento e copia dell'ultima nota di trascrizione antecedente il ventennio, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita trascritto a Massa in data 04/09/1996 ai nn. reg. part 4559 ed al reg. gen. 6418.
- Il creditore non ha depositato l'estratto di mappa catastale. La scrivente allega alla presente perizia l'estratto di mappa, le ultime planimetrie catastali presentate datate 2006, l'elaborato planimetrico con elenco immobili, le visure storiche per immobile del Catasto Fabbricati degli oggetti di perizia (Fg. 87 Part. 360 Sub. 2 e 17) acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara successivamente all'invio del giuramento.
- Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. La scrivente ha acquisito copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutata e la allega

alla presente perizia. L'esecutata risulta ad oggi sciolta da vincoli matrimoniale in quanto, pur essendosi coniugata in regime di separazione dei beni, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio in data _____ con sentenza del Tribunale di Massa

- All'interno della perizia verranno fornite l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, in modo da individuare il bene oggetto di pignoramento; una sommaria descrizione del bene; alcune informazioni riguardanti la data di costruzione dell'immobile e la sua legittimità edilizia ed urbanistica. Ove presenti opere abusive, viene fornita una stima sommaria degli eventuali costi di sanatoria o demolizione che sarebbero a carico dell'aggiudicatario.
- L'immobile è identificato al catasto, come riportato nell'atto di pignoramento, al **Foglio 87, Particella 360, Subalterni 2 e 17.**
- La scrivente allega alla presente la documentazione necessaria a ricostruire l'esatta provenienza dell'immobile mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento.
- Al termine della presente perizia, la scrivente, Esperta Stimatrice, stima il valore dell'immobile pignorato, specificandone la superficie commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima come richiesto all'interno del quesito.
- L'immobile è un lotto unico.
- Il bene attualmente è occupato dalla sig.ra _____
Non risultano altri titoli gravanti sul bene pignorato.
- Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- La scrivente allega alla presente perizia la planimetria dello stato rilevato e di quello licenziato, aggiungendo una documentazione fotografica.
- Saranno infine allegati: una descrizione succinta del lotto, una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato rtf.

INDICE SINTETICO

BENE: Via Candia n° snc - Candia - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 87, particella 360, subalterno 2, indirizzo Via Candia, piano T-S1, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 113 mq, rendita € 681,72.

Foglio 87, particella 360, subalterno 17, indirizzo Via Candia, piano S1, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 47,41.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, migliorabile livellando il leggero dislivello presente all'altezza del portone di accesso al condominio.

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 110.848,30

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Candia, Via Candia. Appartamento ad uso abitativo al piano terra, con annessi due terrazzi ad uso privato, locale cantina e locale garage al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS):

Intestazione:

Foglio 87, Particella 360, Subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 681,72.

Foglio 87, Particella 360, Subalterno 17, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 47,41.

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà superficaria di

Cod. Fiscale:

Stato civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Confini:

L'immobile in oggetto confina, a nord e ad est con del verde privato, in parte ad uso agricolo, di altra proprietà, a sud e ad ovest con abitazioni private di altra proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non risulta aggiornata rispetto lo stato attuale dell'immobile. E' riscontrabile una difformità poiché il terrazzo, che di fatto è un tutt'uno nello stato di fatto, in planimetria è diviso in due parti, una destinata a corte ed una a terrazzo. Pertanto sarà necessario effettuare un DOCFA di aggiornamento del documento in oggetto.

Regolarizzabile mediante: Variazione Catastale (Pratica DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Difformità grafica in planimetria.

Variazione Catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Ogni onere ed incumbente sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario; dell'incidenza di tale onere verrà tenuto conto nella stima.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: frazione periferica, limitrofa al centro città.

Area urbanistica: Agricola a traffico locale con parcheggi riservati a residenti.

Importanti centri limitrofi: centro città di Massa.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: Castello Malaspina

Attrazioni storiche: Centro Storico (Duomo, Porta Martana, Porta del Salvatore, Palazzo Ducale, ecc...)

Principali collegamenti pubblici: tramite trasporto pubblico è possibile raggiungere sia il lungo mare che il centro città.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

La zona in cui si colloca l'immobile oggetto di perizia è delimitata dalla fascia pedecollinare del Candia, dalla statale Aurelia e dal fiume Frigido. Il connotato principale di questa unità territoriale è dato dal tessuto urbanistico di recente sviluppo che ingloba nuclei di significato storico come Mirteto e Castagnola. Il processo di sviluppo è originato soprattutto dalla nascita dei villaggi operai di Romagnano e Castagnola costruiti direttamente ai limiti della ZIA. Punti di forza e di debolezza: la debolezza infrastrutturale è uno degli elementi che caratterizzano in negativo; uno sviluppo edilizio insistente sulle matrici viarie originarie che, dalla via Aurelia, si dipanano verso la fascia collinare seguendone il contorno che non è stato correttamente sostenuto dalla dotazione di standard né dall'adeguamento della viabilità; di particolare rilievo, per quanto concerne l'aspetto del recupero e della riqualificazione, è la presenza degli insediamenti PEEP (al cui interno rientra l'immobile oggetto di perizia) a ridosso della fascia collinare, che per dimensione e struttura si configurano quali elementi di discontinuità e conflittualità urbanistica ed ambientale.

Funzione nel contesto urbano: la funzione prevalente è quella residenziale con importanti nuclei di edilizia economica popolare. La zona territoriale in oggetto interagisce sostanzialmente con quella del centro città, dalla quale dipende per funzioni e servizi.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile è 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:

Non risultano.

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

Non risultano.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non risultano.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di _____
_____ al momento
poi oggetto di accollo da parte di _____
dell'acquisto, in data 30-06-2008.

Derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 340.000,00;

Importo capitale: € 170.000,00;

Derivante da Atto Notarile Pubblico del Notaio Dalle Luche Dario, in data 25/07/2005, ai nn. di repertorio 64510/20783.

Note: La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà superficiaria.

Ipoteca giudiziale a favore di _____ contro _____ in data 25-05-2015.

Derivante da atto giudiziario;

Importo ipoteca: € 8.000,00;

Importo capitale: € 5.518,50;

Derivante da SENTENZA DI CONDANNA del Pubblico Ufficiale presso il TRIBUNALE DI MASSA, in data 11/09/2014, ai nn. di repertorio 1019/2014.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____ contro _____

Derivante da atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario, Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 02/05/2019 ai nn. 1128/2019.

Trascritto a Massa in data 01/07/2019 ai nn. **reg. part 4492** ed al **reg. gen. 5868**.

Il sopra citato pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà superficiaria.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non risultano.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risulta.

4.3 Misure Penali

Non risultano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: non risultano.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 603,68 annui per ascensore, pulizia di scale e spazi comuni, giardinaggio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: risultano da pagare le quote arretrate di € 265,75 dal 01/01/2019 al 31/12/2019 e € 603,68 dal 01/01/2020 al 31/12/2020.

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Presente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: Non presente.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Comune di Massa **proprietario/i ante ventennio al 09/02/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Faggioni Giulio, in data 29/08/1996, ai nn. 20659; trascritto a Massa, in data 04/09/1996.

Note: Si precisa che con il sopra citato atto il Comune di Massa acquistava un *"terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Massa, località Codupino, al foglio 87, particella 1"*.

Del presente atto si allega nota di trascrizione.

Titolare/Proprietario:

dal 09/02/2004 al 30/06/2008. In forza di atto di

compravendita - a rogito di Dott. Dalle Luche Dario, in data 09/02/2004, ai nn. 60024; trascritto a Massa, in data 20/02/2004, ai nn. .

Note: _____ acquista la proprietà SUPERFICIARIA per 99 anni, impegnandosi a **costruire gli immobili rientranti nel PEEP** e, successivamente, a locarli o venderli. Tra il 09-02-2004 ed il 30-06-2008 è stata stipulata un convenzione edilizia tra il _____ ed il Comune di Massa, con atto a rogito del Notaio Dott. Dalle Luche Dario in data 09-02-2004 Rep. 60024; in data 13-09-2006 è stata fatta una retrocessione contro il _____ a favore il Comune di Massa Rep. 66604 e ristipulata una nuova convenzione edilizia.

Titolare/Proprietario: _____ **dal 30/06/2008 ad oggi (attuale proprietaria).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Dalle Luche Dario, in data 30/06/2008, ai nn. 68607/23315; trascritto a Massa, in data 07/07/2008, ai nn. Reg. Part. 4730, Reg. Gen. 4134.

Note: La sig.ra _____ acquista la proprietà superficiaria per i 95 anni rimanenti dalla convenzione del 2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Permesso di Costruire n° 55772 del 22/07/2005, successive varianti e Varianti Finali n° 58014 del 20/10/2006 e n° 58165 del 28/11/2006.

Intestazione:

Tipo di pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione di n°12 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Oggetto: Nuova costruzione.

Abitabilità/agibilità in data 05/03/2007 ai n. di prot. 0010649.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

L'immobile oggetto di perizia è generalmente conforme all'ultima pratica depositata in Comune, ovvero la **Variante Finale n° 58014 del 20/10/2006** al Permesso di Costruire 55772 del 22/07/2005. Si riscontra un'irregolarità nel terrazzo esterno più a nord che, secondo la pratica in oggetto e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, dovrebbe terminare ad una distanza di 6,15 m dall'immobile, attualmente invece ha una lunghezza di 8,90 m. L'eventuale aggiudicatario dovrà procedere a sanare l'irregolarità facendo capo all'amministratore di condominio e accordandosi con gli altri condomini. Apparentemente, da un rilievo visivo dell'immobile nella sua complessità, l'irregolarità dell'immobile sembra riguardare solamente il terrazzo in oggetto, se così fosse confermato l'importo da pagare, secondo l'art. 209 della L. R. T. 65/2014, sarebbe di 1.000,00 € più le eventuali spese tecniche per un totale di circa 2.500,00 €. Qualora l'irregolarità riguardasse altre parti comuni del condominio, la scrivente non ha, in questa sede, competenza di stima.

Le spese di adeguamento verranno computate successivamente, della loro incidenza verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	UTOE nr 3

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	L'immobile rientra nella categoria PEEP, l'esecutata ha mera proprietà superficiaria.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Il valore di stima per acquisto della concessione dovrà essere definito dal tecnico del comune, così come le eventuali clausole di utilizzo che saranno spiegate in seguito.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Norme tecniche di attuazione: NTA allegate al Regolamento Urbanistico vigente.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: Si

Note sulla conformità urbanistica: Nessuna

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

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2].

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso abitazione di tipo civile, sito al piano terra in edificio composto di 4 piani, risalente al 2006, collocato in Massa (MS), Via Candia snc.

Appartamento a uso abitativo al piano terra con annessi due terrazzi a uso privato, locale cantina e locale garage al piano interrato.

L'immobile, costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, ripostiglio, cucina, cabina armadio, camera singola, bagno, camera matrimoniale, due ampi terrazzi a uso privato, in generale è in buono stato di conservazione. Vi si accede tramite un ingresso condominiale costituito da un portone di ferro e vetro comunicante con un disimpegno condominiale su cui affaccia il portone d'ingresso all'appartamento. Quest'ultimo è in telaio di legno. Le porte interne all'abitazione e gli infissi esterni sono in legno. Gli elementi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc. Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate, una porzione dei muri delle stanze da bagno e della cucina sono rivestite in mattonelle di ceramica. I pavimenti sono in ceramica con battiscopa in legno. L'impianto di riscaldamento presente è di tipo termoidraulico.

Gli elementi di distribuzione di aria calda/fredda sono assenti. L'impianto elettrico, è conforme, con conformità certificata all'interno del documento di abitabilità e agibilità la cui copia è allegata alla presente. E' presente l'impianto idro-termo-sanitario all'interno del fondo oggetto di perizia. Non è presente un impianto antincendio.

L'immobile dispone di ascensore condominiale, non esistono carri ponte né scarichi potenzialmente pericolosi.

Stato di uso e conservazione complessivi: lo stato di conservazione uso e manutenzione è abbastanza buono.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà superficiaria di

Codice Fiscale:

Eventuali comproprietari: Comune di Massa.

E' posto al piano: Terra e Seminterrato 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, di cui è porzione l'immobile oggetto della presente perizia, è composto da struttura portante presumibilmente in cemento armato e copertura in latero-cemento. Le lattonerie sono in rame. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncini faccia a vista.

Porzione di fabbricato oggetto di perizia.

L'immobile oggetto di perizia è collocato al piano Terra e possiede una cantina ed un garage al piano Seminterrato; è stato costruito nel 2006 e ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m.

Si accede all'immobile da Via Pontestrada.

L'immobile verte in uno stato di conservazione abbastanza buono, escludendo la presenza di macchie di organismi pluricellulari di cui si dovrebbe indagare meglio l'origine. Potrebbero essere, infatti, dovuti alla presenza di umidità proveniente dai piani superiori (in questo caso richiederebbero l'intervento dei vicini per la loro completa eliminazione), oppure semplicemente dovuti a una scarsa areazione dell'immobile che ha portato alla formazione di condensa. In questo secondo caso sarebbero facilmente eliminabili con la pulizia, l'asciugatura e la ritinteggiatura delle parti ammalorate.

Per il resto non si evidenziano difetti particolarmente rilevanti ai fini della struttura.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La conformità impiantistica in riferimento alla L.46/90 è citata nel certificato di abitabilità/agibilità allegato alla perizia.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico
Stato impianto	buono
Potenza nominale	< 30.000 kcal
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La conformità è riportata nel certificato di abitabilità/agibilità allegato alla perizia.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	All'interno del certificato di abitabilità/agibilità si legge che l'immobile "è conforme alla normativa ed ai criteri generali di sicurezza antincendio".

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'immobile in oggetto rientra nel Piano per l'edilizia economica e popolare – alloggi in regime di diritto di superficie, il criterio di stima riprende quanto riportato nel documento di "Indicazione del prezzo convenzionale unitario di trasferimento dell'alloggio originariamente realizzato dall'operatore

inviato alla scrivente dal tecnico del Comune di Massa e allegato alla presente.

La stima fornita alla scrivente

1. Richiama i seguenti riferimenti normativi:
 - Legge 05/08/1978 n° 457 art. 4 lett. g che stabilisce che le Regioni provvedono a definire i costi massimi ammissibili per interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata nell'ambito dei limiti stabiliti dal C.E.R.;
 - Decreto Ministeriale LL.PP. in data 05/08/1994 avente ad oggetto "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata";
 - Deliberazione della G.R. Toscana n° 328 in data 18/03/1996 di applicazione del D.M. sopradetto.
2. Fa riferimento alla "convenzione stipulata dal Notaio Dott. Dalle Luche in data 09/02/2004 rep./racc. 60024/19500, trascritta a Massa il 20/02/2004 ai nn. 1396 e 1397 di formalità e registrata a Massa il 12/02/2004 al n. 156 mod. 1 e successiva "modifica ed adeguamento della convenzione" del Notaio Dott. Dalle Luche in data 13/09/2006, rep./racc. 66604/21681, trascritto a Massa il 19/09/2006 ai nn. 8141 e 8142 di formalità e registrata a Massa il 15/09/2006 al n. 1232 mod. 1 ed in virtù della C.E. n 53623 del 11/02/2004 e permessi di costruire n. 55772 del 22/07/2005, n. 58014 del 20/10/2006 e 58165 del 28/11/2006, con riferimento, in particolare, alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati fg. 87 particella 360 sub. 2, zona censuaria 1 categoria A/2 classe 3 vani 6 e sub. 17 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 5 mq 17".
3. Attesta che "l'articolo 9 della convenzione citata in premessa stabilisce, come si riporta testualmente, che: *"all'atto della cessione degli alloggi successiva alla prima, il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla base del costo medio degli appalti operati dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale (ex I.A.C.P.) per l'edilizia economica e popolare, aggiornato al momento dell'evento con l'impiego dei valori numerici-tabellari elaborati dall'ISTAT sul costo di costruzione di un fabbricato residenziale, maggiorato*

degli eventuali oneri accessori entro il limite del 15% (quindici per cento) e diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'età dell'edificio:

- da zero a cinque anni = nessun deprezzamento
- da cinque a dieci anni = 5% (cinque per cento)
- **da dieci a venti anni = 10% (dieci per cento)**
- da venti a trenta anni = 20% (venti per cento)
- oltre trenta anni = 30% (trenta per cento)

l'anno da indicarsi come zero è quello in cui viene rilasciato l'attestazione riconoscitiva delle condizioni di abitabilità dell'edificio.

Nell'ambito dei suddetti intervalli, la percentuale si determina in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio, oltre che delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario che dovranno, comunque, essere opportunamente documentate".

4. Considerato che l'azienda E.R.P. Massa Carrara specificatamente interpellata ha comunicato i seguenti elementi, ultimi noti, relativi ad un appalto eseguito nel mese di Dicembre 2007:

S.U. mq 2.130,76 + 60% S.N.R. 500,55	S.C. mq 2.431,09
Appaltato a € 2.190.801,42 : 2.431,09	€/mq 901,16
Oneri accessori (15%)	€/mq 135,17
Iva 10%	€ 103,63
Totale €/mq	€/mq 1.139,96

“Tenuto conto degli indici del costo di costruzione di fabbricati residenziali elaborati dall'ISTAT con base anno 2010 = 100 valido fino a dicembre 2017 e base 2015 = 100 in vigore – ultimo noto = 103,0; l'indicato costo unitario a mq. può essere aggiornato al mese di febbraio 2020 (dato definitivo) calcolando la

variazione percentuale dell'indice tra Dicembre 2017 e Febbraio 2020 utilizzando i coefficienti di raccordo secondo la formula:

$I.istat (2020)/ I. istat (2017) \times coeff. \times 100 - 100$ si avrà: $103,0/107,6 \times 1.064 \times 100 - 100 = 1,85\%$

SI ATTESTA

che il prezzo richiesto è pari a:

€/mq $1.139,96 + 1,85\% = \text{€/mq } 1.161,05$

Si ricorda infine che, come previsto dall'articolo 10 della convenzione, il prezzo sopra indicato dovrà essere a VS cura:

a. opportunamente ed eventualmente deprezzato in funzione della vetustà dell'immobile in cui l'alloggio è compreso giusti i seguenti valori percentuali:

- *da zero a cinque anni* = *nessun deprezzamento*
- *da cinque a dieci anni* = *5% (cinque percento)*
- ***da dieci a venti anni* = **10% (dieci percento)****
- *da venti a trenta anni* = *20% (venti percento)*
- *oltre trenta anni* = *30% (trenta percento)*

rappresentando che l'anno "zero" di riferimento è quello del rilascio del certificato di abitabilità all'ultimazione dei lavori e che nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale è da determinarsi in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio;

b. eventualmente rivalutato a seguito di effettuazione di opere di miglioria che dovranno, comunque, essere opportunamente documentate ed assentite/autorizzate secondo la legislazione in essere."

Di seguito si riporta la superficie rilevata dell'immobile oggetto di perizia ed il calcolo della superficie commerciale oggetto di stima.

Tipo di superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sup. residenziale	99,00	1,00	99,00
Balconi	66,00	0,25	16,50
	15,50	0,50	7,75
Cantine	4,48	0,30	1,34
Garage	17,08	0,30	5,124
Totale			129,72

I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali che saranno tutti oneri a carico dell'eventuale aggiudicatario, nessuno escluso e saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Massa.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente in mq.	Valore Unitario in €	Valore Complessivo in €
Appartamento al piano terra munito di garage e cantina	129,72	€ 1.161,05	€ 150.611,41
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.611,41
Riduzione del 10% per convenzione			€ 15.061,14
Valore accessori			==
Valore complessivo intero			€ 135.550,27
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 135.550,27

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente in mq.	Valore intero medio ponderale in €	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €
A	Appartamento munito di cantina e garage	129,72	€ 135.550,27	€ 135.550,27

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%) € 20.332,54

Riduzione del ==% 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:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita. € 869,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale. € 3.500,00 circa

Spese di demolizione compreso lo smaltimento in discarica. ==

Arrotondamento: - € 00,00

Totale € 24.701,97

Prezzo base d'asta del lotto: € 135.550,27

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € 110.848,30

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 110.848,30

NB: Si precisa che, l'eventuale aggiudicatario, acquisterà la proprietà superficaria dell'immobile fino al compimento del 99esimo anno della convenzione (anno 2103),

al termine del quale o perderà la proprietà acquisita che tornerà in mano al Comune di Massa o, in previsione di questo, appena gli sarà possibile, riscatterà il bene pagando la quota che lo stesso Comune gli indicherà.

9. ALLEGATI ALLA PERIZIA

Allegati perizia:

- Materiale rilasciato dall’Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa in data 07/07/2008 ai nn. reg. part 7197 ed al reg. gen. 4730;
 2. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa in data 05/06/2007 ai nn. reg. part 6668 ed al reg. gen. 912;
 3. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa in data 04/09/1996 ai nn. reg. part 6418 ed al reg. gen. 4559;
 4. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 87 Part. 360 Sub. 2
 5. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 87 Part. 2
 - Materiale rilasciato dall’Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Estratto di mappa Fg. 87 Part. 360 Sub. 2;
 2. Planimetria catastale datata 20/12/2006 Fg. 87 Part. 360 Sub. 2 e Sub. 17;
 3. Elaborato planimetrico con elenco immobili Fg. 87 Part. 360 Sub.2 e Sub.17;
 4. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 87 Part. 360 Sub. 2;
 5. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 87 Part. 360 Sub. 17.
- Materiale rilasciato dall’ufficio Stato Civile del Comune di Montignoso:
1. Estratto atto di matrimonio.
- Materiale rilasciato dallo sportello Edilizia del Comune di Massa:
 1. Copia Elaborati grafici “Variante Finale al Permesso di Costruire n° 55772 del 22/07/2005 per la realizzazione di n° 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica, da eseguirsi sull’area poste in Via Ponte Strada, Loc. Codupino”

n° 58014: Planimetria generale del lotto; Progetto dell'autorimessa; Pianta di piano interrato, terra, primo, secondo, terzo; Sezioni.

2. Copia Abitabilità Agibilità.

- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Planimetria stato licenziato;
 2. Planimetrie stato rilevato;
 3. Planimetrie stato sovrapposto licenziato e rilevato;
 4. Planimetrie stato accatastato;
 5. Planimetrie stato sovrapposto accatastato e rilevato;
 6. Documentazione fotografica.

L'Esperto alla stima
Ing. Federica Moschetti