
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 29/2019
Data udienza: 15.01.2019

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Email: m.edifizi@tiscali.it

Pec: maria.edifizi@geopec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via dei Colli - Ischignano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **69**, particella **187 graffata** con la particella **1467**, indirizzo Via dei Colli, piano T-1-2, comune Massa, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € R.C.€ 1.105,22

Corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **69**, particella **282**, indirizzo Via dei Colli, piano S1-T-1, comune Massa, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita € R.C.€ 697,22

Corpo: C - Fabbricato ad uso garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

foglio **69**, particella **1426**, indirizzo Via dei Colli, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, superficie 30 mq, rendita € R.C.€ 125,50

Corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C

Categoria:

- Proprietaria 1/2 [REDACTED]
 Proprietario 1/2 [REDACTED]
- sezione censuaria Massa foglio **69**, particella **1271**, qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale MQ. 9.298, reddito dominicale: € RD € 12,01, reddito agrario: € RA € 19,21,
 - sezione censuaria Massa foglio **69**, particella **1301**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ. 370, reddito dominicale: € RD € 0,15, reddito agrario: € RA € 0,06,
 - sezione censuaria Massa foglio **69**, particella **186**, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie catastale MQ. 1.230, reddito dominicale: € RD € 0,32, reddito agrario: € RA € 0,19,
 - sezione censuaria Massa foglio **69**, particella **280**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ. 416, reddito dominicale: € RD € 0,17, reddito agrario: € RA € 0,06,

[REDACTED] Enfiteusi per 1/2

Oneri Beneficiario

[REDACTED] Enfiteusi per 1/2

Parrocchia di [REDACTED] con sede in Massa,

- sezione censuaria Massa foglio **69**, particella **281**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ. 90, reddito dominicale: € RD € 0,04, reddito agrario: € RA € 0,01,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Occupato dagli esecutati

Corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione



Possesso: Abitazione di tipo economico [A3]
Occupato da terze persone senza contratto d'affitto

Corpo: C - Fabbricato ad uso garage

Possesso: Garage o autorimessa [G]

Occupato dagli esecutati

Corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C

Possesso: Occupato dagli esecutati

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Fabbricato ad uso garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED] spa, [REDACTED] spa

Corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED] spa, [REDACTED] spa

Corpo: C - Fabbricato ad uso garage

Creditori Iscritti: [REDACTED] spa, [REDACTED] spa, [REDACTED] spa

Corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C

Creditori Iscritti: [REDACTED] spa, [REDACTED] spa

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Fabbricato ad uso garage

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Fabbricato ad uso garage

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 760.343,5 (settecentosessantamilatrecentoquarantatreeuro/50)



Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via dei Colli - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - [REDACTED]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi pertanto necessita di aggiornamento così come la mappa catastale.

Regularizzabili mediante: Presentazione di Tipo mappale e Planimetria catastale

Tipo mappale per aggiornamento mappa : € 1.200,00

Presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Identificativo Corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ischignano, Via dei Colli

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietario 1/1 CF. [REDACTED]
foglio 69, particella 282, indirizzo Via dei Colli, piano S1-T-1, Comune Massa , categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita € R.C.€ 697,22

Derivante da: L'attuale particella 282 deriva dalla fusione dell'originaria particella 282 di ma. 120 con porzione della particella 1271 giusta variazione d'ufficio del 24/09/1990 prot.n.399.01/1990
Tipo Mappale 38186/90

Note sulla conformità catastale:

Errata rappresentazione in mappa del fabbricato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da ricerche effettuate si è riscontrato una errata rappresentazione in mappa del fabbricato

Regularizzabili mediante: Aggiornamento della mappa catastale con Tipo Mappale

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione in mappa

Presentazione di Tipo Mappale di aggiornamento: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Identificativo Corpo: C - Fabbricato ad uso garage.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Ischignano, Via dei Colli

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] prop. 1/2
[REDACTED] prop. 1/4
[REDACTED] prop. 1/4,

foglio 69, particella 1426, indirizzo Via dei Colli, piano T, Comune Massa , categoria C/6, classe



5, superficie 30 mq, rendita € R.C.€ 125,50

Derivante da: L'attuale fabbricato alla particella 1426 è stato edificato su porzione della particella 1271 giusta variazione d'ufficio 30/01/1992 prot.n.281.01/92 Tipo Mappale 47040/91
Note sulla conformità catastale: L'attuale intestazione catastale risulta non corretta in quanto manca l'introduzione in atti della voltura dell'atto a rogito Notaio C.Fornaciari Chittoni rep.n.10648/3632 del 23/12/1991. L'intestazione corretta è:

Proprietaria 1/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da ricerche effettuate si è riscontrato una errata intestazione catastale

Regolarizzabili mediante: Presentazione di domanda di voltura

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione errata

Presentazione di domanda di voltura

Oneri Totali: € 170,00

Identificativo Corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C.

sito in frazione: Ischignano, Via dei Colli

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] Proprietaria 1/2 [redacted]

[redacted] Proprietario 1/2 [redacted]

sezione censuaria Massa , foglio **69**, particella **1271**, qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale MQ. 9.298, reddito dominicale: € RD € 12,01, reddito agrario: € RA € 19,21

Derivante da: L'attuale consistenza della particella 1271 di mq. 9.298 deriva da diverse variazioni catastali intervenute nel tempo e precisamente : la particella 1271 di mq.9.396 è stata originata con tipo di Frazionamento del 18/04/1967 in atti dal 30/04/1982 (n.55181). Successivamente Tipo mappale 38186/90 ha ceduto mq. 46 alla particella 282; con Tipo Mappale 47041/91 ha ceduto mq. 9 alla particella 187 e con Tipo Mappale 47040/91 ha ceduto mq.43 alla particella 1426.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] Proprietaria 1/2 [redacted]

[redacted] Proprietario 1/2 [redacted]

sezione censuaria Massa , foglio **69**, particella **1301**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ.370, reddito dominicale: € RD € 0,15, reddito agrario: € RA € 0,06

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] Prop. 1/2 [redacted]

[redacted] Proprietario 1/2 [redacted]

sezione censuaria Massa , foglio **69**, particella **186**, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie catastale MQ. 1.230, reddito dominicale: € RD € 0,32, reddito agrario: € RA € 0,19

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] Proprietaria 1/2 [redacted]



Proprietario 1/2
sezione censuaria Massa , foglio **69**, particella **280**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ.416, reddito dominicale: € RD €0,17, reddito agrario: € RA €0,06

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Enfiteusi per 1/2

Oneri Beneficiario

Enfiteusi per 1/2

Parrocchia di con sede in Massa
sezione censuaria Massa , foglio **69**, particella **281**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale MQ. 90, reddito dominicale: € RD €0,04, reddito agrario: € RA €0,01
Note sulla conformità catastale: risulta diritto di enfiteusi

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intestazione catastale del mappale 281 riporta un diritto di enfiteusi pertanto necessita di affrancazione.

Regolarizzabili mediante: Atto notarile di affrancazione e pagamento del prezzo di affrancazione

Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione del diritto di enfiteusi

Atto notarile per affrancazione: € 1.500,00

Prezzo di affrancazione: € 500,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Confini: il compendio immobiliare confina a nord con i mappali 186 e 184, ad est con i mappali 128, 190, 193, 305, 195, a sud con i mappali 388, 1351, 1350 ed ad ovest con i mappali 1299, 1354, 183 tutti del foglio 69 salvo se altri e più precisi.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono posti in Comune di Massa Località Ischignano, Via dei Colli, collocati al di sopra della strada che unisce il centro città alla frazione collinare di San Carlo.

In tale sito prevalgono costruzioni ad uso residenziale, sono inoltre presenti strutture turistiche-ricettive e ristoranti; zona panoramica con vista sul litorale tirrenico.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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

Attrazioni paesaggistiche: Alpi apuane,Cave di marmo, Litorale Apuo Versiliese.

Attrazioni storiche: centro storico di Massa, Carrara e Pietrasanta, Castello Malaspina,parte della Via Francigena.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A12 circa Km. 4,00, Stazione Ferroviaria



circa Km. 3,00

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via dei Colli
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati con il proprio nucleo familiare

Identificativo Corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS), Via dei Colli
Occupato da [REDACTED]

Opponibilità ai terzi:

Note: Da ricerche effettuate non risulta registrato nessun contratto d'affitto. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal [REDACTED] in base ad una scrittura privata, così come dichiarato dal Signor [REDACTED], il quale dichiarava anche di percepire un canone di €.500,00 mensili.

Identificativo Corpo: C - Fabbricato ad uso garage
Garage o autorimessa [G] sito in Massa (MS), Via dei Colli
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C
sito in Massa (MS), Via dei Colli
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:

- Iscritto/trascritto a Massa in data 01/01/1974 ai nn. /218; Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 30-12-1973 rep.n.6405 in cui veniva costituito un diritto di passo, insistente in parte anche su terreni oggetto di stima (mapp.1271), a favore del terreno al foglio 69 mappale 189 così descritto: Omissis, il quale avrà diritto di passo per tutto il tratto di strada che, dipartendosi dal terreno stesso accede alla strada di San Carlo Pò o Via Massa-Antona. Resta convenuto che l'acquirente si assumerà, pro-quota, le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria della strada anzidetta...Omissis..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] spa, contro

Pag. **8 di 26**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



██████████; Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di Notaio Dr. ██████████ in data 04/07/2003 ai nn. 5877; Iscritto/trascritto a Massa in data 10/07/2003 ai nn. 7132/1267 ;

Note: **Gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento e descritti ai corpi A, B, C e D.**

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €. 294,00 - 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie

- **Ipoteca legale** attiva a favore di ██████████ spa contro ██████████; Importo ipoteca: € 141.865,10; Importo capitale: € 70.932,55 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 27/05/2015 ai nn. 4275/553 ;

Note: **Gravante su l'immobile al foglio 69 mappale 1426 descritto al corpo C**

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €. 294,00 - 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di ██████████ spa contro ██████████, ██████████; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.238,52 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 05/05/2015; Iscritto/trascritto a Massa in data 08/06/2015 ai nn. 4553/621 ;

Note: **Gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento e descritti ai corpi A, B, C e D**

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €. 294,00 - 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di ██████████ spa contro ██████████ e ██████████; Derivante da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Massa in data 13/06/2016 ai nn. 5177/3781;

Gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento e descritti ai corpi A, B, C e D

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €. 294,00 - 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie.

- **Pignoramento** a favore di ██████████ spa contro ██████████ e ██████████; Derivante da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Massa in data 14/03/2019 ai nn. 2274/1752;

Gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento e descritti ai



corpi A, B, C e D

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €. 294,00 - 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visura ipotecaria aggiornata

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non esiste condominio

**Identificativo corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione
sito in Massa (MS), Via dei Colli**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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: Non specificato

**Identificativo corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione
sito in Massa (MS), Via dei Colli**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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: Non specificato

**Identificativo corpo: C - Fabbricato ad uso garage
sito in Massa (MS), Via dei Colli**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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: Non specificato

Identificativo corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C sito in Massa (MS), Via dei Colli

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
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: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] Prop.1/1 proprietario/i ante ventennio al **07/10/1975**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted], in data 15/11/1953, ai nn. 1895; trascritto a Massa, in data 16/11/1953, ai nn. / 3253.

Note: Riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: [redacted] prop.1/3 [redacted] prop.1/3 proprietario/i ante ventennio al **08/03/1985**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Massa, in data 05/04/1976, ai nn. 35/279; trascritto a Massa, in data 24/06/1976, ai nn. 3620/3050.

Note: Denuncia di Successione in morte di [redacted] e deceduta a Massa il [redacted] con **relativa accettazione dell'eredità** trascritta il 17/11/2016 al Part.n.7603 Gen.n.10482. Riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop.1/2 [redacted] prop.1/2 proprietario/i ante ventennio al **03/10/1991**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Massa, in data 07/09/1985, ai nn. 20/317; trascritto a Massa, in data 04/12/1985, ai nn. 7215/5622.

Note: Denuncia di Successione in morte di [redacted] e deceduto il 08/03/1985 con **relativa accettazione tacita dell'eredità** trascritta il 17/11/2016 al Part.n.7601 e Gen.n.10481. Riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1/2 [redacted] prop.1/4 [redacted] prop.1/4 dal **03/10/1991** al **23/12/1991**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Massa, in data 02/07/1992, ai nn. 90/349; trascritto a Massa, in data 17/11/2016, ai nn. 8223/6208.

Note: Denuncia di Successione in morte di [redacted] e deceduta il 03/10/1991 con **relativa trascrizione tacita dell'eredità** trascritta il 17/11/2016 al Part.n.7602 Gen.n.10481 Riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: [redacted] prop.1/1 dal **23/12/1991** al **15/06/2005**. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [redacted], in data **23/12/1991**, ai nn. 10648; trascritto a Massa, in data 21/01/1992, ai nn. 1119/1001.



Note: Riguardante tutti gli immobili oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop.1/1 dal 15/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Massa, in data 31/07/2006, ai nn. 2/438; trascritto a Massa, in data 06/10/2006, ai nn. 12896/8618. Note: Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 15/06/2005, con **relativa trascrizione tacita dell'eredità** emessa dal Tribunale di Massa rep.n.769 trascritta il 29/01/2018 al Part.n.569 Gen.n.725 e regolata da testamento olografo del 20/01/2005 pubblicato il 11/07/2006 Notaio Dr.T. [REDACTED] rep.6792 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Massa il 21/07/2006. **Riguardante gli immobili al Foglio 69 mappale 282 e mappale 187 graffato con 1467.**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. 1/1 dal 15/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Massa, in data 31/07/2006, ai nn. 2/438; trascritto a Massa, in data 06/10/2006, ai nn. 12896/8618. Note: Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], con **relativa trascrizione tacita dell'eredità** emessa dal Tribunale di Massa rep.n.769 trascritta il 29/01/2018 al Part.n.569 Gen.n.725 e regolata da testamento olografo del 20/01/2005 pubblicato il 11/07/2006 Notaio Dr.T. [REDACTED] rep.6792 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Massa il 21/07/2006. **Riguardante l'immobile al Foglio 69 mappale 1426.**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop.1/2 [REDACTED] [REDACTED] prop.1/2 dal 15/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Massa, in data 31/07/2006, ai nn. 2/438; trascritto a Massa, in data 06/10/2006, ai nn. 12896/8618. Note: Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], con **relativa trascrizione tacita dell'eredità** emessa dal Tribunale di Massa rep.n.769 trascritta il 29/01/2018 al Part.n.569 Gen.n.725 e regolata da testamento olografo del 20/01/2005 pubblicato il 11/07/2006 Notaio Dr.T. [REDACTED] rep.6792 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Massa il 21/07/2006. **Riguardante gli immobili al Foglio 69 mappali 1301, 1271, 186, 280 e 281**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ischignano, Via dei Colli

Numero pratica: DIA n.51532/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria e restauro di fabbricato ad uso civile abitazione ed adiacente fabbricato ad uso magazzino.

Presentazione in data 28/10/2002 al n. di prot. 7703

Dati precedenti relativi al corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ischignano, Via dei Colli

Numero pratica: 92-01-64/S

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Note tipo pratica: Pratica di Condono Edilizio in base alla Legge 47/85

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 23/12/1985 al n. di prot. 33355

Rilascio in data 31/01/1992

NOTE: I grafici allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria risultano errati in quanto i muri vengono rappresentati ortogonali mentre il fabbricato, essendo di antica costruzione, è fuori



squadra.

Dati precedenti relativi al corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ischignano, Via dei Colli

Numero pratica: 92-01-63/S

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Note tipo pratica: Pratica di Condono Edilizio in base alla Legge 47/85

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 23/12/1985 al n. di prot. 33357

Rilascio in data 31/01/1992

Dati precedenti relativi al corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Ischignano, Via dei Colli

Numero pratica: 152/S

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Note tipo pratica: Pratica di Condono Edilizio in base alla Legge 47/85

Per lavori: Variazioni prospettiche

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 11033

Rilascio in data 31/01/1992 .

Dati precedenti relativi al corpo: C - Fabbricato ad uso garage

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Ischignano, Via dei Colli

Numero pratica: 595/1953

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di garage

Dati precedenti relativi al corpo: C - Fabbricato ad uso garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scrivente, a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, espone quanto segue:

- **Ricerca ante 1942.** Sono state reperite foto aeree, relative all'anno 1937, della zona in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento. Dalla visione di tale foto si evince che erano già edificati il corpo a "Torre" ed il corpo adiacente "terra-tetto" del fabbricato al mappale 187 ed inoltre era già presente anche il fabbricato al mappale 1467.
- **Ricerca ante 1967.** Lo stralcio aereofotogrammetrico relativo all'anno 1965 conferma l'esistenza dei fabbricati come sopra riportati anche ante 1967.
- Dall'esame della documentazione reperita e dal raffronto delle tavole progettuali degli ultimi atti edilizi con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente:

Difformità Fabbricato al mapp.187

Piano Terra : Cambio di destinazione dei vani ad uso cantina/sgombero a locali abitabili e diversa distribuzione degli spazi interni, vano scale di collegamento del piano terra con il piano primo e vano ascensore, ampliamento per realizzare camera con bagno e corridoio di collegamento con locale sauna, tettoia esterna

Piano Primo: Diversa distribuzione degli spazi interni con aperture nella muratura esterna ed interna, realizzazione di ampia terrazza che funge da copertura dell'ampliamento al piano terra e collega con il corpo al mappale 1467, creazione vano caldaia.

Piano Secondo: Diversa distribuzione degli spazi interni con aperture nella muratura esterna ed interna, collegamento con scala a chiocciola del vano sottotetto

Piano Terzo/Sottotetto : Cambio di destinazione da soffitta a camera da letto e bagno

Difformità Fabbricato mappale 1467:

Trasformazione da locale sgombero a sauna, sopraelevazione per realizzare una camera da letto con bagno, tettoia con vasca idromassaggio e piscina.



Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare:

Fabbricato al mapp. 187

Cambio di destinazione dei vani ad uso cantina/sgombero a locali abitabili: al momento risulta difficoltoso stabilire l'eventuale definizione in quanto necessita di valutazione e parere in deroga dell'ASL per altezza interna inferiore ai ml.2.70 (riscontrato ml.2.65)

Il vano scale (collegamento tra piano terra e primo) ed ascensore, la diversa distribuzione spazi interni rilevata ai piani terra, primo e secondo, la realizzazione di scala a chiocciola che collega il piano secondo al piano sottotetto possono essere sanati in base alla normativa vigente ai sensi della LRT 65/2014

Il cambio di destinazione al piano sottotetto da soffitta a camera da letto e bagno non è sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche e pertanto si prevede il ripristino alla condizione legittima preesistente l'abuso

L'ampliamento al piano terra per realizzazione di camera con bagno e corridoio di collegamento nonché la relativa copertura a terrazza con locale caldaia e la tettoia d'ingresso risultano non sanabili ai sensi della normativa vigente e pertanto da rimuovere/demolire, ripristinando lo stato preesistente

Fabbricato mappale 1467:

La sopraelevazione risulta sanabile in base alla normativa vigente ai sensi della LRT 65/2014 mentre i locali all'interno dovranno avere destinazione non abitabile.

L'ampliamento per realizzazione del bagno, la tettoia esterna con vasca idromassaggio e piscina dovranno essere demolite in quanto non sanabili.

Il costo della sanatoria delle opere regolarizzabili, in base alla normativa vigente LRT 65/2014, delle sanzioni amministrative, oltre alla demolizione delle opere non sanabili interne ed esterne, dei vari ripristini interni (utilizzo di camere in luogo di locali soffitta ecc), della certificazione finale di regolarità dal punto di vista sismico, dell'ottenimento di tutti i pareri preventivi, nonché autorizzazioni di tutti i vincoli preordinati e quant'altro necessario, al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo, viene indicato prudenzialmente in complessivi: € 40.000,00

Oneri Totali: € 40.000,00

Dati precedenti relativi al corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scrivente, a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, espone quanto segue:

- **Ricerca ante 1942.** Sono state reperite foto aeree, relative all'anno 1937, della zona in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento. Dalla visione di tale foto si evince che il fabbricato al mappale 282 era in parte già edificato.

- **Ricerca ante 1967-**Lo stralcio aereofotogrammetrico relativo all'anno 1965 conferma l'esistenza del fabbricato come sopra riportato anche ante 1967.

- I grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria rappresentano lo stato attuale dell'immobile ad eccezione della veranda d'ingresso che non risulta autorizzata ed al momento non sanabile in base alla normativa vigente.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Veranda d'ingresso

Demolizione veranda: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Dati precedenti relativi al corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia:

La scrivente, a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, espone quanto segue:

- **Ricerca ante 1967-**Lo stralcio aereofotogrammetrico relativo all'anno 1965 conferma l'esistenza del fabbricato ante 1967.

- I grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria rappresentano lo stato attuale dell'immobile.

Dati precedenti relativi al corpo: C - Fabbricato ad uso garage



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Ischignano, Via dei Colli

Strumento urbanistico Approvato:	Area soggetta a Vincolo Idrogeologico e pericolosità geomorfologica elevata
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Tessuto Edilizio montano e pedemontano (TEM)
Norme tecniche di attuazione:	Art.32 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato consultabili sul sito internet del Comune di Massa (come da indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi al corpo: A - Fabbricato ad uso civile abitazione

frazione: Ischignano, Via dei Colli

Strumento urbanistico Approvato:	Area soggetta a Vincolo Idrogeologico e pericolosità geomorfologica elevata
In forza della delibera:	delibera di Consiglio Comunale n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Tessuto Edilizio montano e pedemontano (TEM)
Norme tecniche di attuazione:	Art.32 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato consultabili sul sito internet del Comune di Massa (come da indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi al corpo: B - Fabbricato ad uso civile abitazione

frazione: Ischignano, Via dei Colli

Strumento urbanistico Approvato	Area soggetta a Vincolo Idrogeologico e pericolosità geomorfologica elevata
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Tessuto edilizio montano e pedemontano
Norme tecniche di attuazione:	Art.32 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato consultabili sul sito internet del Comune di Massa (come da indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)



Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi al corpo: C - Fabbricato ad uso garage****frazione: Ischignano, Via dei Colli**

Strumento urbanistico Approvato:	Area soggetta a Vincolo Idrogeologico e pericolosità geomorfologica elevata
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Fg. 69 mapp.186 Area boscata; mapp.280 parte area agricola, parte area boscata e parte viabilità esistente; mapp.281 area agricola; mapp.1271 parte area agricola, parte area boscata e parte Tessuto ed
Norme tecniche di attuazione:	Art.103, 108 e 113 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato consultabili sul sito internet del Comune di Massa (come da indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi al corpo: D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e CDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Fabbricato ad uso civile abitazione**

Trattasi di un edificio ad uso civile abitazione composto da tre corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse e precisamente:

un corpo a "torre" di remota costruzione (sicuramente trattasi di un'antica torre di avvistamento) sviluppato su quattro piani fuori terra con copertura a tetto del tipo a capanna;

un secondo corpo, adiacente a quello sopra descritto, anch'esso di antica costruzione sviluppato su tre piani fuori terra con relativa copertura a tetto del tipo a capanna

ed un terzo corpo (mappale 1467), staccato dai precedenti, sviluppato su due piani fuori terra.

L'intera unità abitativa risulta composta da :

piano terra con tettoia, ingresso-soggiorno, piccola cantina, cucina, disimpegno, camera con bagno, corridoio di collegamento con il vano ad uso sauna, tettoia con vasca idromassaggio e piccola piscina;

piano primo con soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazza, locale caldaia e scale esterne che collegano con altra camera e bagno;

piano secondo con camera con bagno, disimpegno, camera con cabina armadi, bagno, scala a chiocciola per accedere al piano terzo/sottotetto;

piano sottotetto con disimpegno camera e bagno.

Tutti i piani sono collegati da vano scale ed ascensore.

Alcuni degli ambienti sopra descritti risultano realizzati senza titoli abilitativi per i quali si prevede la demolizione o regolarizzazione così come descritto al paragrafo conformità edilizia.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via dei Colli - Stato Civile: Sposato - Regime

Patrimoniale: Separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento del sopralluogo non si è potuto verificare il corretto funzionamento.
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali Piano Terra	sup reale lorda	115,00	0,50	57,50
Abitazione Piano primo e secondo	sup reale lorda	188,00	1,00	188,00
Locale di Piano secondo al mappale 1467	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
Abitazione piano terzo o sottotetto	sup reale lorda	48,00	0,50	24,00
Area scoperta	sup reale netta	98,00	0,10	9,80
		469,00		289,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - Fabbricato ad uso civile abitazione**

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato. L'edificio è costituito da un corpo di antica costruzione con copertura a tetto del tipo a capanna e da un corpo, realizzato negli anni ottanta, con struttura portante in muratura e copertura a tetto del tipo a falde.

L'unità immobiliare risulta composta da:

piano seminterrato da due vani ad uso cantina

piano terra da veranda, corridoio d'ingresso, due soggiorni, sala pranzo, cucina e bagno

piano primo da guardaroba, disimpegno e due camere con rispettivi bagni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **288,00**

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980 circa

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno scarso stato di conservazione e manutenzione infatti vi sono evidenti infiltrazioni di acqua sui muri e soffitti in diversi ambienti dell'alloggio.

Le facciate esterne necessitano di opere di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 1980/85
Note	Impianto da rivedere in quanto lo stato attuale non è avallato da documentazione che attesti il rispetto



	della normativa vigente
--	-------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con corpi radianti
Note	Impianto da rivedere in quanto lo stato attuale non è avallato da documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantine al piano seminterrato	sup reale lorda	43,00	0,50	21,50
Abitazione piano terra e primo	sup reale lorda	170,00	1,00	170,00
Area scoperta	sup reale lorda	75,00	0,10	7,50
288,00			199,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **C - Fabbricato ad uso garage**

Trattasi di fabbricato ad uso garage costituito da unico vano al momento del sopralluogo non agibile in quanto pericolante la copertura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Descrizione: di cui al punto **D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C**

Trattasi di terreni circostanti i fabbricati descritti ai Corpi A, B e C in parte destinati a viabilità ed aree di sosta. In maggior parte sono di natura terrazzati con piante di ulivo, gli appezzamenti confinanti con la strada provinciale si presentano scoscesi e con vegetazione spontanea.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.404,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni di pertinenza	sup reale lorda	11.404,00	1,00	11.404,00
		11.404,00		11.404,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione degli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori, applicabili alla superficie commerciale, meglio precisati nel riquadro sottostante.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio;

Altre fonti di informazione: Indagini relative a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale.
Annunci di vendita online.

8.3 Valutazione corpi:



A - Fabbricato ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali Piano Terra	57,50	€ 1.900,00	€ 109.250,00
Abitazione Piano Primo e Secondo	188,00	€ 1.900,00	€ 357.200,00
Locale Piano 2 mappale 1467	10,00	€ 1.900,00	€ 19.000,00
Abitazione Piano Terzo o Sottotetto	24,00	€ 1.900,00	€ 45.600,00
Area scoperta	9,80	€ 1.900,00	€ 18.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 549.670,00
Valore Corpo			€ 549.670,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 549.670,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 549.670,00

B - Fabbricato ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantine al piano seminterrato	21,50	€ 1.400,00	€ 30.100,00
Abitazione piano terra e primo	170,00	€ 1.400,00	€ 238.000,00
Area scoperta	7,50	€ 1.400,00	€ 10.500,00
Valore Corpo			€ 278.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 278.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 278.600,00

C - Fabbricato ad uso garage. Garage o autorimessa [G]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	35,00	€ 200,00	€ 7.000,00



Valore Corpo	€ 7.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.000,00

D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni di pertinenza	11.404,00	€ 10,00	€ 114.040,00

Valore Corpo	€ 114.040,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	289,30	€ 549.670,00	€ 549.670,00
B - Fabbricato ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	199,00	€ 278.600,00	€ 278.600,00
C - Fabbricato ad uso garage	Garage o autorimessa [G]	35,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
D - Terreni circostanti gli immobili descritti ai corpi A, B e C		11.404,00	€ 114.040,00	€ 114.040,00

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%)	€ 142.396,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

€ 46.570,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 760.343,5
--	--------------------



Data generazione:
18-12-2019

L'Esperto alla stima
Maria Edifizi

Documentazione allegata:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Visure ipotecarie aggiornate
- Atto di provenienza
- Grafici stato attuale
- Titoli Edilizi
- Foto aeree anno 1937
- Stralcio aereofotogrammetria 1965

