
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **89/2019**
Data udienza ex art.569 c.p.c.: 16/12/2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALICE SERRA**

Custode Giudiziario: **Dott. Mario Tolaini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione in
fabbricato condominiale,
con locale garage in autorimessa collettiva

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it



Beni in **Massa (MS)**
Località **Romagnano**
Via Castagnara 173

**Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale,
con locale garage in autorimessa collettiva**

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

Il Creditore Procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.Candore Carmelo in Arcisate, iscritto al Collegio Notarile di Varese -.

La Certificazione risale sino alla successione in morte di

il cui decesso è avvenuto il _____ in data antecedente di oltre 20 anni rispetto alla trascrizione del presente Pignoramento (09/07/2019).

La sottoscritta ha provveduto a reperire anche l'atto di provenienza del bene ai sigg.i

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria e visura catastale con aggiornamento alla data del 27.01.2020 ed anche alla data del 24.09.2020 e conferma quanto da ricerca depositata agli atti, senza aggiunta di ulteriori variazioni avvenute.

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

Si

La trascrizione dell'Accettazione dell'eredità è avvenuta con Nota del 13.12.2019.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale
Via Castagnara 173 – Romagnano - Massa**

Quota e tipologia del diritto

1/2 della proprietà superficiaria a

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 del diritto di superficie

Quota e tipologia del diritto

1/2 della proprietà superficiaria

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 del diritto di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Dati identificativi: **foglio 76, particella 38, subalterno 28**, indirizzo Via Castagnara, piano Terra, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 105 m (Totale escluse aree scoperte: 102 mq) , rendita € 872,81



Scheda catastale: Prot.N°887 del 11/04/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 29,47/513,43.

Nota: l'intero di riferimento risulta costituito dal fabbricato di cui è parte il bene ad oggetto della presente Procedura - denominato E - , e dal fabbricato adiacente - denominato F -.

Confini: per l'area su cui insiste il fabbricato condominiale di cui è parte il bene ad oggetto: Particelle 587, 583, 601, 25, 24, 600, 597, 51, 548, 819 di Fg.76, s.s.a.

per l'unità immobiliare: vano scale, vano ascensore e prospetto su parte condominiale da più lati

Conformità catastale: **Conforme**

Nota: da rilevare la mancanza del numero civico 173

Identificativo corpo: B- Locale garage in autorimessa condominiale collettiva.

Via Castagnara 173 – Romagnano - Massa

Quota e tipologia del diritto

1/2 della proprietà superficaria a

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 del diritto di superficie

Quota e tipologia del diritto

1/2 della proprietà superficiataria

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 del diritto di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Dati identificativi: **foglio 76, particella 38, subalterno 72**, indirizzo Via Castagnara, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 53,45

Scheda catastale: Prot.887 del 11/04/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 32,39/572,62

Nota: l'intero di riferimento risulta costituito dal fabbricato di cui è parte il bene ad oggetto della presente Procedura - denominato E - , e dal fabbricato adiacente - denominato F -.

Confini: per il locale garage: locali garage di cui ai subalterni 71 e 73 e parte condominiale

Conformità catastale: **Conforme**

Nota: da rilevare la mancanza del numero civico 173

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



SI, relativamente ad entrambi i beni di cui ai Corpi A- e B- separatamente

2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVANO I BENI:

Massa è comune italiano capoluogo della provincia di Massa Carrara in Toscana.

La città di Massa ha una storia che si perde nei secoli, che affonda le sue origini in età pre-romana, ma che conosce il suo periodo di massimo splendore nel Medioevo.

La frazione di Romagnano è caratterizzata da insediamento di recente formazione, periferico rispetto al nucleo urbano storico, definibile quale "Città diffusa a media e bassa densità", con presenza di costruzioni di recente formazione, tipologicamente eterogeneo, in un tessuto discontinuo, con alternarsi di lotti liberi non utilizzati, porzioni costruite e aree agricole.

Dista poco più di 2 chilometri dal centro cittadino, al quale risulta collegato principalmente dalla grande arteria viaria della SS Aurelia.

Il quartiere entro cui ricade il bene è un insediamento di edilizia economica popolare, caratterizzato da numerosi edifici pluripiani.

Caratteristiche zona: periferica, caratterizzata da edilizia di recente formazione, eterogenea, parzialmente satura, con diffusa presenza di lotti liberi

Area urbanistica: mista, residenziale-agricola, a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste, residenziali-agricole

Importanti centri limitrofi: centro cittadino di Massa, frazione turistica di Marina di Massa

Attrazioni paesaggistiche: sistema collinare del Candia, con terrazzamenti per viticoltura intensive

Attrazioni storiche: Chiese, ville, castello:tutti ubicati nel territorio comunale, non in Romagnano

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Aurelia, e nelle vicinanze, rete ferroviaria e autostradale

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale**

Occupato dagli esecutati

Opponibilità ai terzi:

No

Identificativo corpo: B- Locale garage in autorimessa condominiale collettiva

Occupato dagli esecutati

Opponibilità ai terzi:

No

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:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro _____ per la quota di ½ della proprietà superficaria ciascuno, e insieme, per l'intero derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Importo ipoteca: € 260.000,00 - Importo capitale: € 130.000,00
 Rogito: notaio dott.Raffaele Tamburrino in Massa in data 17/11/2004 ai nn. 31836/7088; registrato a Massa in data 26/11/2004 al n.100718; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 26/11/2004 ai nn. R.G.13040, R.P.2454
 Grava sul Corpo A - **Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale**
 Grava sul Corpo B - **Locale garage in autorimessa condominiale collettiva**

Costo per la cancellazione: € 35,00

Nota: la Banca Monte dei Paschi di Siena stipula contratto di cessione del credito con SIENA NPL 2018 S.R.L. in data 20.12.2017.

Juliet S.p.A., giusta procura del 31.08.2018 al rogito Notaio in Roma dott.Nicola Atlante (Rep.57298/Racc.29003), è stata incaricata ad agire in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L. al fine di porre in essere tutti gli atti volti al recupero crediti. Juliet S.p.A. in forza dei poteri conferitile sulla base alla procura sopracitata, ha nominato sua procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (giusta procura speciale del 12.03.2019 a rogito Notaio in San Donato Milanese dott.ssa Annalisa Angelini).

- **Domanda di intervento**, in data 12.11.2019, nell'espropriazione immobiliare di: **Agenzia delle Entrate-Riscossione, Direzione Regionale Toscana**, fino alla concorrenza del credito di € 490,73, con riserva di quantificare al momento della graduazione delle somme, l'ammontare degli interessi di mora maturati, nei confronti di
- **Domanda di intervento**, in data 13.11.2019, nell'espropriazione immobiliare di: **Agenzia delle Entrate-Riscossione, Direzione Regionale Toscana**, fino alla concorrenza del credito di € 43.477,88, con riserva di quantificare al momento della graduazione delle somme, l'ammontare degli interessi di mora maturati, nei confronti di
- **Domanda di intervento**, in data 30.03.2020, nell'espropriazione immobiliare di: **Agenzia delle Entrate-Riscossione, Direzione Regionale Toscana**, fino alla concorrenza del credito di € 1.327,93 con riserva di quantificare al momento della graduazione delle somme, l'ammontare degli interessi di mora maturati, nei confronti di
- **Ricorso per intervento**, in data 30.07.2020, nell'espropriazione immobiliare di: **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**,
 1) per un credito di € 11.748,28, per saldo debitore del c/c n.28062.38 (a nome _____ acceso in data 18.09.2000 presso la filiale di Massa della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A), quale importo alla data di chiusura del 18.08.2016, oltre interessi maturandi dovuti al saldo, nei confronti di
 2) per un credito di € 29.445,85, per le rate insolte dal 30.04.2012 al 30.06.2015, relativamente al finanziamento chirografario di originari € 40.000,00, acceso in data 16.06.2010 presso la filiale di Massa della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A, dal sig _____ oltre interessi maturandi dal dovuto al saldo, nei confronti di



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro
per la quota di ½ della proprietà superficaria ciascuno, e
insieme, per l'intero
derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 12/06/2019 al n.
1654, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data
09/07/2019 ai nn. R.G.6197, R.P.4729
Grava sul Corpo A - **Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale**
Grava sul Corpo B - **Locale garage in autorimessa condominiale collettiva**

Costo per la cancellazione: € 294,00

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuno

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: quelle relative alle parti comuni, pro quota

Identificativo corpo: A- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale**

Millesimi di proprietà: 29,47/513,43

Identificativo corpo: B- **Locale garage in autorimessa condominiale collettiva**

Millesimi di proprietà: 29,47/513,43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle relative alle utenze

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori adeguamento alla normativa antincendio, dei locali garages

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: alla data del 30.06.2020, risulta un debito complessivo di € 3.119,17, di cui € 996,72 per i lavori straordinari deliberati con Verbale del 28.09.2019, per Adeguamento alla normativa antincendio, per i locali garages.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: quelli eventualmente previsti da Statuto

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Identificativo corpo: A- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale**



Identificativo corpo: B- **Locale garage in autorimessa condominiale collettiva**

Proprietari: _____, per 1/2 della proprietà superficaria, e _____ per 1/2 della proprietà superficaria, dal 15/07/1993 al 26/02/1998, in forza di atto di compravendita da parte di _____ - a rogito Notaio dott.Fornaciari -, in data 15/07/1993, al n. 13365; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 29/07/1993, ai nn. R.G.6223, R.P.4801.

Proprietari: > _____ per la quota di 1/6 della proprietà superficaria, _____ per la quota di 1/6 della proprietà superficaria _____ per la quota di 1/6 della proprietà superficaria, dal 26/02/1998 al 17/11/2004, in forza di denuncia di successione in morte di _____ registrata all'Ufficio del Registro di Massa Carrara in data 21/08/1998 al numero 14/391, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 06/05/2000 ai nn.R.G.4003, R.P.2647.

> _____ per la quota di 1/2 della proprietà superficaria, in forza di atto di compravendita da parte di _____ - a rogito Notaio dott.Fornaciari, in data 15/07/1993, al n. 13365; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 29/07/1993, ai nn. R.G.6223, R.P.4801.

- Rinuncia all'eredità in favore dei figli, da parte di _____ con atto Notaio dott.Tamburrino del 07/08/1998 RP.23771/4039.
- Accettazione tacita di eredità da parte di _____ - atto Notaio Tamburrino in Massa - in data 17/11/2004, al n.rep.31836, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 13/12/2019, ai nn. R.G. 11229, R.P.8546.

Proprietari: > _____, per la quota di 1/2 della proprietà superficaria dal 17/11/2004 ad oggi, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Tamburrino, in data 17/11/2004, ai nn. 31835/7087, da _____ (ciascuno per la quota di 1/6, e insieme per i 2/6 della proprietà superficaria); trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 26/11/2004, ai nn. R.G.13038, R.P.8432.

> _____ per la quota di 1/2 della proprietà superficaria, dal 15/07/1993 ad oggi, in forza di atto di compravendita da parte di _____ - a rogito Notaio dott.Fornaciari, in data 15/07/1993, al n. 13365; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 29/07/1993, ai nn. R.G.6223, R.P.4801.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato condominiale di cui sono parte i beni formanti il LOTTO 1:

Corpo: A- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale**

Corpo: B- **Locale garage in autorimessa condominiale collettiva**

è provvisto del seguente titolo edilizio:

Numero pratica: 84-12-05

Intestazione: So.C.E.T. S.P.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di 36 alloggi di cui 24 con mutuo ex L.457/78

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/11/1984 al n. di prot. 25960

Rilascio in data 18/12/1984

e successiva Variante in corso d'opera

Numero pratica: 86-10-11 del 30/10/1986

Abitabilità in data 10/10/1987 al n. di prot. 30

7.1 Conformità edilizia:

Conforme



7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

frazione: Romagnano, Via Castagnara 173

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	R.U. approvato in forza di Delibera n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	"Città diffusa a media e bassa densità"
Norme tecniche di attuazione:	Art.30
Immobile soggetto a conversione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35 della L.22/10/1971 n.865, con conferimento del diritto edificatorio di superficie a tempo determinato su aree di proprietà del comune di Massa (anni 99 a far data dall'atto di stipula della Convenzione, con possibilità di rinnovo)
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio dott.Faggioni del 14/12/1984 - n.Rep.2.721 e n.Racc.1.343 -
Obblighi derivanti:	Il Concessionario si impegna a pagare al Comune £ 177.667.285, quale corrispettivo della convenzione per il conferimento del diritto di superficie e la conseguente edificazione. Il Concessionario si impegna a realizzare il progetto così come autorizzato dal Comune di Massa. Il Concessionario si impegna a vendere e locare le singole unità abitative nel rispetto delle condizioni e modalità preventivamente concordate fra le parti. Il Concessionario-costruttore si impegna a rispettare nelle locazioni, i prezzi della "Legge dell' Equo Canone" (L.392/78); e si impegna nella cessione degli alloggi a mantenere il fissato prezzo di 908.837/mq di superficie utile (così come modificabile ad eventuali revisioni ad opere ultimate), con maggiorazione per oneri accessori fino al 15%, e i deprezzamenti stabiliti di quinquennio in quinquennio. Nella fattispecie: oltre un trentennio dalla data dell'Abitabilità-1987=- deprezzamento del 30%. Durata della concessione del diritto di superficie è pari a 99 anni ed è rinnovabile. All'art.13 si stabilisce che al cessare della Convenzione, si estingue il diritto di superficie e il Comune di Massa diviene il proprietario degli edifici, alloggi e opere e ne acquisisce la disponibilità.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Il rispetto della Convenzione di cui sopra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello realizzato esistente
Rapporto di copertura:	quello realizzato esistente



Altezza massima ammessa:	quella realizzata esistente
Volume massimo ammesso:	quello realizzato esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'area su cui ricade il fabbricato condominiale di cui è parte il bene oggetto della presente procedura è classificato a Pericolosità Idraulica Elevata.
Dichiarazione di conformità con il R.U.:	SI
Note:	L'area concessa in diritto di superficie resta vincolata nel sottosuolo da servitù di elettrodotto per l'Ente nazionale per l'Energia Elettrica, per i cavi di alimentazione del complesso residenziale.

**Descrizione del bene di cui al Corpo A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale**

Il bene di cui al **Corpo A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale**, è un appartamento ubicato al piano Terra di un edificio in fregio alla via Castagnara, in zona semicentrale del comune di Massa, e più precisamente in località "Romagnano", area caratterizzata da edifici plurifamiliari di edilizia economica e popolare.

Il fabbricato fa parte di tessuto edilizio vasto, costituito da edifici plurifamiliari di edilizia economica e popolare, la cui costruzione risale alla metà degli anni 80.

Esso si compone di:

- ingresso, cucina, soggiorno, n°3 camere, bagno, per una superficie lorda di mq 101,04, superficie utile di mq 95,00, altezza di vano interna di ml 2,70; oltre n°2 terrazze, contrapposte, l'una a nord e l'altra a sud, per una superficie calpestabile di mq 9,80;
- oltre parti condominiali comuni pro quota, e segnatamente:
 - Resede comune (SUB.1)
 - Vano scale e spazio pilotis a p.T. rialzato (SUB.4)
 - Piccolo locale comune alle unità immobiliari censite ai subalterni da n°9 a n°44, della superficie di circa mq 15,00 (SUB.5)
 - Locale macchine ascensore a p.Seminterrato (SUB.8)

Si accede all'unità immobiliare direttamente dalla viabilità comunale, attraverso la corte condominiale, e successivamente, il portone di accesso comune dell'edificio.

Stato di manutenzione generale del fabbricato condominiale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile oggetto di procedura: l'unità immobiliare abitativa, al suo interno, presenta buone condizioni di manutenzione e cura

Caratteristiche descrittive (relativamente al fabbricato condominiale e al bene di cui al CorpoA)

Caratteristiche strutturali:

Terrazze	<p>materiale: in c.a. con parapetti in elementi prefabbricati in calcestruzzo</p> <p>condizioni: sufficienti</p> <p>Note: relativamente al fabbricato condominiale</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde</p> <p>materiale: in laterizio e calcestruzzo armato</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: relativamente al fabbricato condominiale</p>



Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato condominiale
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: in c.a. rivestite di lastre in travertino ubicazione: interna condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato condominiale
Solai	tipologia: lastre in c.a.,oltre soletta superiore e rete interposta condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato condominiale
Strutture verticali	materiale: travi e pilastri in c.a. condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato condominiale

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: con avvolgibili in materiale plastico e zanzariere; alcune aperture sono provviste di grata esterna condizioni: buone Note: relativamente all'unità immobiliare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: relativamente all'unità immobiliare
Pareti esterne	materiale: in c.a. quelle di piano seminterrato, in doppia parete di mattoni, quelle dei piani superiori coibentazione: con materiale isolante condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato condominiale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: relativamente all'unità immobiliare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: in legno, non blindato accessori: senza maniglia, ma soltanto serratura tipo Yale condizioni: buone Note: relativamente all'unità immobiliare
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: relativamente all'unità immobiliare

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: a norma
--------------------	--



Note: relativamente al fabbricato condominiale

Ascensore	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: relativamente al fabbricato condominiale
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: a norma Note: relativamente all'unità immobiliare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: di vecchia installazione Note: relativamente all'unità immobiliare
Fognatura	tipologia: collegata alla rete fognaria del fabbricato, e da lì avviene il raccordo con la rete comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: normali conformità: di vecchia installazione Note: relativamente al fabbricato condominiale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: di vecchia installazione Note: relativamente al fabbricato condominiale
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: di vecchia installazione Note: relativamente all'unità immobiliare

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	di vecchia installazione
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Normale



Epoca di realizzazione/adequamento	di vecchia installazione
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene di cui al Lotto 1 identificato al **Corpo A-Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale**, è composto da:

- ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n°2 bagni, n°3 camere, per una superficie utile calpestabile di mq 95,00; oltre n°2 terrazze, per una superficie calpestabile di mq 9,80
- parti condominiali comuni pro quota, segnatamente:
 - Resede comune (SUB.1)
 - Vano scale e spazio pilotis a p.T. rialzato (SUB.4)
 - Piccolo locale comune alle unità immobiliari censite ai subalterni da n°9 a n°44, della superficie di circa mq 15,00 (SUB.5)
 - Locale macchine ascensore a p.Seminterrato (SUB.8)

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare a P.T.	sup utile netta	95,00	1,00	95,00
Terrazze	sup reale netta	10,00	0,60	6,00
		105,00		101,00



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili di tipo economico popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Descrizione del bene di cui al Corpo B- Locale garage in autorimessa condominiale collettiva

Il bene di cui al **Corpo B- Locale garage in autorimessa condominiale collettiva** è costituito da:

- locale garage in autorimessa condominiale collettiva posto a Piano Seminterrato, della superficie lorda di mq16,50 e superficie netta calpestabile di mq 15.

Vi si accede dal corridoio carrabile comune, e trattasi del terzo locale a destra che si incontra dopo essere entrati dalla rampa tergaie sinistra, percorrendo il corridoio carrabile verso la rampa tergaie destra, osservando l'edificio dalla viabilità comunale.

Presenta pavimentazione in battuto di cemento e infisso di chiusura tipo portellone in ferro a bilico orizzontale.

Si è potuta rilevare una importante infiltrazione di umidità che interessa parte del soffitto del locale, causata presumibilmente dalla perdita della tubazione di raccolta e convogliamento acque di una vasca con sassi ubicata all'esterno nello spazio aperto condominiale.

Si fa presente che la destinazione d'uso 'a garage' è momentaneamente "sospesa", mancando l'autorizzazione all'agibilità da parte dei Vigili del Fuoco.

Il locale viene utilizzato a deposito oggetti.

Stato di manutenzione generale del fabbricato condominiale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile oggetto della procedura: il locale garage presenta scarso stato di manutenzione e cura, oltre la presenza di abbondanti macchie di umidità diffuse sul soffitto

Caratteristiche descrittive (relativamente al fabbricato condominiale, come riportate sopra; relativamente al bene di cui al Corpo B, come a seguire)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: portellone unico a bilico orizzontale materiale: ferro condizioni: buone Note: relativamente al locale garage
-----------------	--

Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Note: relativamente al locale garage
----------------	--

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone Note: relativamente al locale garage
-----------	--



Impianti**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	di vecchia installazione
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene di cui al Lotto 1 identificato al **Corpo B- Locale garage in autorimessa condominiale collettiva**, è composto da:

- unico locale con accesso diretto, al piano seminterrato, della superficie utile di mq 15,00 e altezza interna di ml 2,50

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Locale garage a piano seminterrato	sup utile netta	15,00	0,60	9,00
		15,00		9,00



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato (€/mq): 650,00

Tabella 1: 9

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), sulla base dei parametri indicati in Convenzione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Agenzie Immobiliari in esercizio sul territorio

Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I.

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

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: frazione di Romagnano di Massa

Valore di mercato medio abitazioni abitazioni di tipo economico:

€ 1.325,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione:

analisi del compendio effettuata al sopralluogo

applicazione metodi e parametri di calcolo indicati nella Convenzione,

di seguito si riportano le valutazioni che ne derivano:

8.3 Valutazione corpi:

A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale.



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), sulla base dei parametri indicati in Convenzione € 117.160,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare a P.T.	95,00	€ 1.160,00	€ 110.200,00
Terrazze	6,00	€ 1.160,00	€ 6.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.160,00
da Schema di Convenzione detrazione del 30.00%			€ -35.148,00
Valore Corpo			€ 82.012,00
Valore complessivo diritto e quota ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$)			€ 82.012,00

B- Locale garage in autorimessa condominiale collettiva.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), sulla base dei parametri indicati in Convenzione € 10.440,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale garage a piano seminterrato	9,00	€ 1.160,00	€ 10.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.440,00
da Schema di Convenzione detrazione del 30.00%			€ -3.132,00
Valore Corpo			€ 7.308,00
Valore complessivo diritto e quota ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$)			€ 7.308,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Utile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$)</i>
A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale	Abitazione di tipo civile [A2]	101,00	€ 82.012,00	€ 82.012,00



B-Locale garage in autorimessa condominiale collettiva	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9,00	€ 7.308,00	€ 7.308,00
--	---	------	------------	------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese cancellazione formalità:

€ 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per la quota di 1/1 della proprietà superficiale in capo agli eseguiti:

€ 88.991,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero" alla cifra tonda di:**€ 89.000,00**

La presente vendita immobiliare non è soggetta a IVA, in relazione alle caratteristiche oggettive degli immobili ai sensi dell'art.10 DPR 633/1972

Data generazione:
24-09-2020

L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci

