

Beni in Massa (MS)
viale Roma

Lotto: 3 - Appartamento

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento. La sottoscritta ha provveduto a reperire le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica del corpo F e l'ispezione ipotecaria di

L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Roma

Note: Appartamento

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio **140**, particella **379**, subalterno **5**, indirizzo viale Roma, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 105mq, rendita € 681,72€

Derivante da: Atto di compravendita notaio in Massa Gio Batta Ricci del 07/05/1981.

Registrato a Massa il 26/05/1981 al n°875. Trascritto il 03/06/1981 R.G.3911 R.P.3201

Confini: Su tre lati verso l'esterno. Su un lato su vano scale condominiale ed altra unità immobiliare

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCCA di aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali e spese catastali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

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

SI - Vendita della quota indivisa

Note: dato che il bene consiste di fatto in un'area condominiale si ritiene appropriata la vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla dalla quale è possibile raggiungere facilmente il litorale di Marina di Massa.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, Forte dei MArmi.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Massa Carrara a circa 1,5km.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 50 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), viale Roma

Occupato da Autorizzazione G.E.

Note: L'occupazione dell'immobile è stata autorizzata dal G.E. nel corso dell'udienza del 23/06/21 per un tempo non superiore alla data di aggiudicazione o a quanto verrà definito in futuri provvedimenti del giudice.

Identificativo corpo: F

sito in Massa (MS), viale Roma

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **MPS S.P.A.** contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 860.000,00; Importo capitale: € 430.000,00 ; A rogito di Notaio in Massa Bianchi Alessandra in data 29/11/2013 ai nn. 128588/16826; Iscritto/trascritto a Massa in data 02/12/2013 ai nn. 10025/1128 ;

Note: L'ipoteca riguarda:

sono entrambe soggetti terzi datori d'ipoteca.
è soggetto debitore non datore.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro F

Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 980.000,00; Importo capitale: € 980.584,73 ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. **62**; Iscritto/trascritto a Massa in data 17/01/2017 ai nn. 481/44 ;

Note:

L'ipoteca riguarda:

Questa ipoteca riguarda anche altri soggetti ed altri immobili non coinvolti nella procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: C ed F

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro

Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 770.000,00; Importo capitale: € 777.390,03 ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Massa in data 02/02/2016 ai nn. **106**; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/01/2017 ai nn. 531/51 ;

Note:

L'ipoteca riguarda:

Dati precedenti relativi ai corpi: C ed F

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di _____ contro _____

Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.020,55 ; A rogito di Giudice di Pace di Livorno in data 23/07/2014 ai nn. 1078; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/03/2014 ai nn. 1757/217 ;

Note: L'ipoteca riguarda:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____

Derivante da: verbale di pignoramento;
A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Massa in data 12/04/2017 ai nn. 1204
iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 15/05/2017 ai nn. 4255/2987;
L'ipoteca riguarda:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- **Pignoramento** a favore di ANGERA SECURITISATION SRL contro _____

derivante da: verbale di pignoramento;
a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 27/07/2020 ai nn. 1094
iscritto/trascritto a Massa in data 03/09/2020 ai nn. 6311/4896;
L'ipoteca riguarda:

Dati precedenti relativi ai corpi: C ed F

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO 3 | | |
|--|----------------|----------------|
| | CORPO C | CORPO F |
| IPOTECA VOLONTARIA M.P.S. S.p.A. | SI | NO |
| IPOTECA VOLONTARIA B.V.L.G. | NO | NO |
| IPOTECA GIUDIZIALE | NO | NO |
| IPOTECA GIUDIZIALE | SI | NO |
| IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.62 | SI | SI |
| IPOTECA GIUDIZIALE UNICREDIT S.p.A. REP.106 | SI | SI |
| PIGNORAMENTO | SI | NO |
| PIGNORAMENTO ANGERA SECURITISATION s.r.l. | SI | SI |

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C

sito in Massa (MS), viale Roma

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: F

sito in Massa (MS), viale Roma

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Massa Gio Batta Ricci, in data 07/05/1981; registrato a Massa, in data 26/05/1981, ai nn. 875; trascritto a Massa, in data 03/06/1981, ai nn. 3911/3201.

Note: [REDACTED] acquistò il bene da [REDACTED] (Allegato 26)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/6 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio in Massa Giulio Faggioni, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 13/72 proprietario/i ante ventennio al 18/07/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED], in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.

Note: [REDACTED] acquisisce la quota di 1/8. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 13/72 proprietario/i ante ventennio al 18/07/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED] ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.

Note: [REDACTED] la quota di 1/8. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 18/07/2000** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Piacenza, in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.
 Note: con la successione della madre acquisisce la quota di 1/8. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: **per 7/72 proprietario/i ante ventennio al 18/07/2000** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Piacenza, in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.
 Note: con la successione della nonna acquisisce la quota di 1/24. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: **per 7/72 proprietario/i ante ventennio al 18/07/2000** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Piacenza, in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.
 Note: con la successione della nonna acquisisce la quota di 1/24. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: **per 7/72 proprietario/i ante ventennio al 18/07/2000** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Piacenza, in data 04/01/2000, ai nn. 7/321; trascritto a Piacenza, in data 30/11/2000, ai nn. 10982/7398.
 Note: con la successione della nonna acquisisce la quota di 1/24. Accettazione tacita eredità nascente da atto notaio Faggioni Giulio del 07/11/2000 Rep.26162 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 e atto notaio Giancani del 18/07/2000 Rep.57346 trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600.

Titolare/Proprietario: **per 13/72 proprietario/i ante ventennio al 07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.
 Note: con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 3/24 passa a 13/72. La quota di 3/24 gli era pervenuta in seguito alla successione della madre

Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 nascente da atto Notaio Faggioni Giulio del 07/11/2020 rep.26162 *Allegato 63*.
 Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600 nascente da atto Notaio Giancani Luigi del 18/07/2000 rep.57346 *Allegato 64*.

Titolare/Proprietario: **per 13/72 proprietario/i ante ventennio al 07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.
 Note: con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 3/24 passa a 13/72. La quota di 3/24 le era pervenuta in seguito alla successione della madre

Accettazione tacità di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 nascente da atto Notaio Faggioni Giulio del 07/11/2020 rep.26162 *Allegato 63*.

Accettazione tacità di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600 nascente da atto Notaio Giancani Luigi del 18/07/2000 rep.57346 *Allegato 64*.

Titolare/Proprietario: er 13/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 3/24 passa a 13/72. La quota di 3/24 le era pervenuta in seguito alla successione della madre

Accettazione tacità di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7271/5599 nascente da atto Notaio Faggioni Giulio del 07/11/2020 rep.26162 *Allegato 63*.

Accettazione tacità di eredità trascritta il 06/10/2020 ai nn.7272/5600 nascente da atto Notaio Giancani Luigi del 18/07/2000 rep.57346 *Allegato 64*.

Titolare/Proprietario: per 7/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 1/24 passa a 7/72.

Titolare/Proprietario: per 7/72 dal 18/07/2000 al 07/11/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 1/24 passa a 7/72.

Titolare/Proprietario: per 7/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Note: con la compravendita aumenta la quota di proprietà che da 1/24 passa a 7/72.

Titolare/Proprietario: per 4/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Titolare/Proprietario: per 4/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Titolare/Proprietario: per 4/72 **proprietario/i ante ventennio** al **07/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Piacenza Luigi Giancani, in data 18/07/2000, ai nn. 57346; trascritto a Piacenza, in data 08/08/2000, ai nn. 7490/5110.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

Titolare/Proprietario: per 1/6 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: per 6/54 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: 8 per 1/54 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: per 1/54 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: per 1/54 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: per 4/36 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: per 1/36 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: per 1/36 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: per 1/6 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Titolare/Proprietario: per 1/6 dal 07/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 07/11/2000, ai nn. 26162; trascritto a Massa, in data 01/12/2000, ai nn. 11003/7408.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Roma**

Numero pratica: 44-86

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/09/1969

NOTE: L'identificazione della pratica in oggetto è stata possibile grazie alla lettura dell'atto di compravendita del notaio De Luca Tommaso del 18/04/2018 Rep.24499/17224; nell'atto, relativo al sub.3 dello stesso edificio, vengono menzionate le concessioni edilizie relative al fabbricato. La pratica risulta registrata ma non reperibile negli archivi comunali, come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio preposto (*Allegato 16*)

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Roma**

Numero pratica: 81-10-47

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Modifiche interne al fabbricato

Rilascio in data 10/11/1981

NOTE: L'identificazione della pratica in oggetto è stata possibile grazie alla lettura dell'atto di compravendita del notaio De Luca Tommaso del 18/04/2018 Rep.24499/17224; nell'atto, relativo al sub.3 dello stesso edificio, vengono menzionate le concessioni edilizie relative al fabbricato. La pratica risulta registrata ma non reperibile negli archivi comunali, come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio preposto (*Allegato 16*)

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

premesso che dalle ricerche presso gli archivi comunali di pratiche edilizie che riguardano l'appartamento in oggetto ed il fabbricato a cui esso appartiene, sono emerse soltanto le pratiche sopra elencate e che queste ultime non sono reperibili, si considera inevitabile far riferimento, nella verifica della conformità edilizia, alla planimetria catastale del 1977. Dall'analisi di tale planimetria, in relazione allo stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità relative alla divisione interna degli ambienti. Tali difformità sono sanabili presentando al comune di Massa una pratica CILA in sanatoria con pagamento della sanzione.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali per la presentazione della pratica comunale: € 600,00

Sanzione e diritti di segreteria comunali: € 1.100,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Note sulla conformità edilizia: si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico Comuna |
| In forza della delibera: | n. 142 del 30/7/2019 |
| Zona omogenea: | CD_MBD Sottosistema funzionale della citta' diffusa Media e Bassa Densita' (art.30 NTA) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Pericolosità idraulica: molto elevata I.3. Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 30<Tr<=200anni |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | n. 142 del 30/7/2019 |
| Zona omogenea: | CD_MBD Sottosistema funzionale della citta' diffusa Media e Bassa Densita' (art.30 NTA) |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Pericolosità idraulica: molto elevata I.3. Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 30<Tr<=200anni |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Superficie principale | superf. esterna lorda | 95,00 | 1,00 | 95,00 |
| Balconi | superf. esterna lorda | 28,00 | 0,25 | 7,00 |
| | | 123,00 | | 102,00 |

Descrizione: di cui al punto F

L'immobile consiste in un terreno destinato in parte a giardino ed in parte ad ingresso all'area esterna condominiale del fabbricato di cui fa parte il corpo C.

1. Quota e tipologia del diritto

1/6 di **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **161,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianggiante

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|---------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno | Sup.catastale | 161,00 | 1,00 | 161,00 |
| | | 161,00 | | 161,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:

C. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto “**market comparison approach**” (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di ag-giustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l’analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l’immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all’immobile che vengono usualmente considerate nell’analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;
 - gli impianti tecnologici;
 - lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all’immobile;
- il livello di piano;

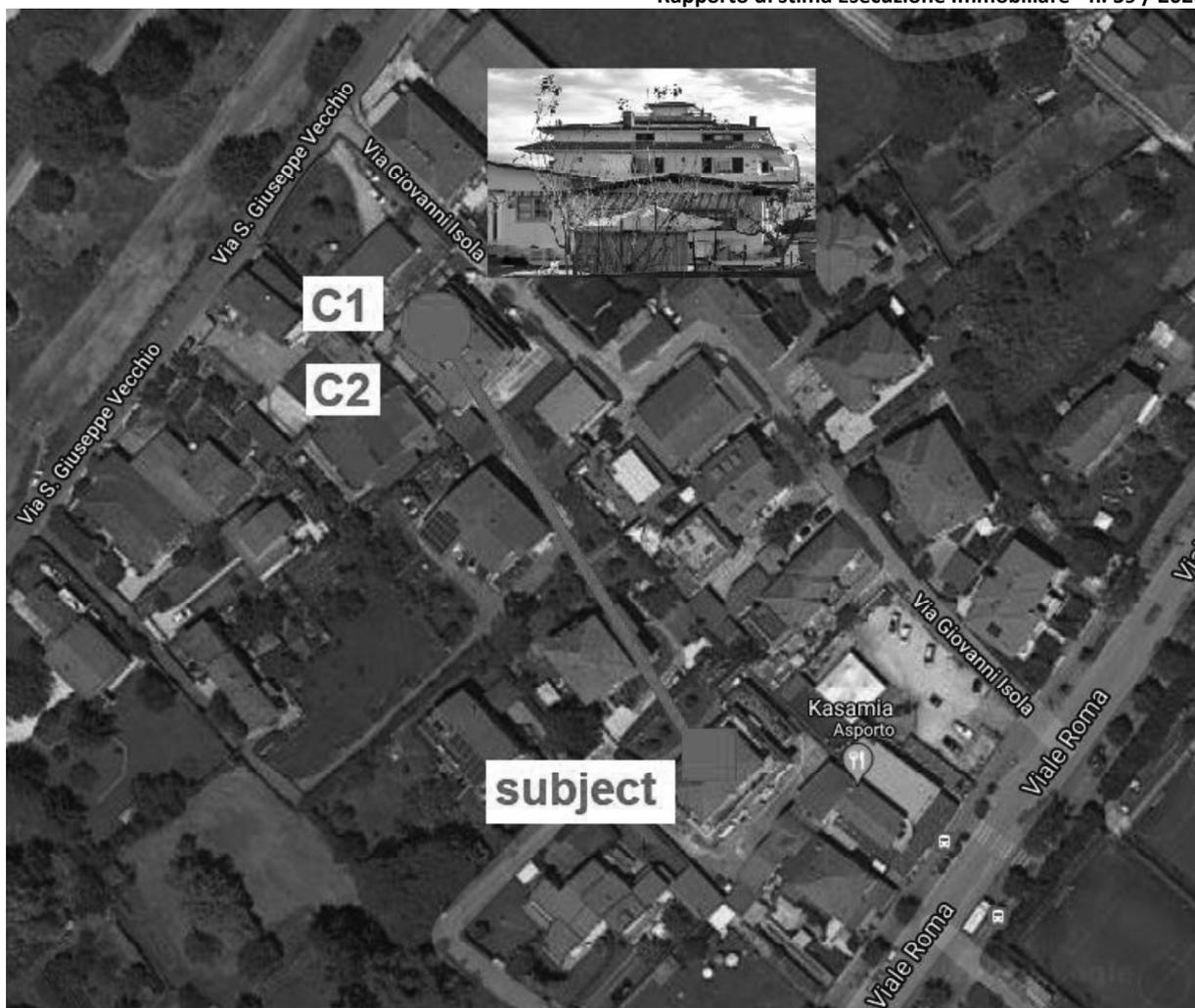
Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

Comparabile C1

Appartamento in fabbricato posto a circa 100m dal subject, sito in via Giuseppe Vecchio, 291 Massa
Catastralmente identificato al foglio 140 mapp.351 sub.17, cat. A/2, piano 2° e 3°
Compravendita del 09/07/2020 Notaio in Massa Alessandra Bianchi Rep.138.437 Racc.22.962
Prezzo di compravendita € 156.000,00

Comparabile C2

Appartamento in fabbricato posto a circa 100m dal subject, sito in via Giuseppe Vecchio, 291 Massa
Catastralmente identificato al foglio 140 mapp.351 sub.2, cat. A/2, piano terra
Compravendita del 26/02/2020 Notaio in Massa Rodolfo Vigliar Rep.84.880 Racc.6.944
Prezzo di compravendita € 185.000,00



| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo | € 196.387,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 196.387,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 196.387,00 |

Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze. Nell'Allegato 29 "LOTTO 3 STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

F.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.050,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno | 161,00 | € 50,00 | € 8.050,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 8.050,00 |
| Valore corpo | | | € 8.050,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 8.050,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.341,67 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| C | Abitazione di tipo civile [A2] | 102,00 | € 196.387,00 | € 196.387,00 |
| F | Terreno | 161,00 | € 8.050,00 | € 1.341,67 |
| | | TOTALE | €204.437,00 | €197.728,67 |

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%) € 30.665,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.300,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- C

Certificato energetico presente: NO

- F

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- C

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- F

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 171.500,00 Arrot.

Valore quota pignorata al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 164.800,00 Arrot.