

# TRIBUNALE DI MASSA

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

*promossa da:*  
**Omissis**

*contro:*  
**Omissis- Omissis**

N.R.G. E.I. **32/2021**  
data udienza: 4 maggio 2022

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

Custode Giudiziario: Avv. Stefano Di Nubila

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Redatto in conformità alla direttiva del Garante  
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

**Lotto 1**  
**Appartamento al piano primo**  
*Via del Balico – Massa (MS)*

**Esperto alla stima:** **Geom. Luigi Chioni**  
**Iscritto albo dei Geometri:** Massa Carrara n. **936**  
**Codice fiscale:** CHNLGU74S30G628B  
**Studio in:** *Viale Giuseppe Mazzini 316*  
*55042 Forte dei Marmi*  
**Telefono:** +39 328-9726045  
**Email:** luigichioni@gmail.com  
**Pec:** luigi.chioni@geopec.it



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A-Appartamento al piano primo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa, Via del Balico 22**

Note: Appartamento al piano primo di palazzina condominiale realizzata tra il 1970 e 1980

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale (riportato nella visura catastale):

**Omissis** CF:Omissis per Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni,

foglio **140**, particella **1096**, subalterno **10**,  
scheda catastale **prot. 1341 del 03/07/1974**,  
indirizzo Via del Balico 22, piano 1,  
Comune di Massa,  
categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **5 Vani**,  
superficie 71 mq totale,  
rendita **€.671,39**

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2021 Pratica n.MS0027712 in atti dal 15/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11248.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni: **94/1000**

Confini: il bene staggito confina con corridoio condominiale, vano scale, vuoto su corte mappale 1101 fg.140, s.s.a.

### **Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Massa, Via del Balico 22

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni dal 09.09.2020

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis

### **Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Massa, Via del Balico 22

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni dal 09.09.2020

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis.

Note: Nell'atto di provenienza, stipulato dal Notaio Tommaso De Luca di Massa nn 5461/2040 del 22/02/2006, il sig. Omissis acquistava in regime di comunione legale dei beni con la moglie Omissis.

**I coniugi risultano in regime di separazione dei beni dal 09.09.2020** con atto a rogito del Notaio Alessandro Matteucci di La Spezia e Massa (vedi estratto rilasciato dal Comune di Massa in data 15/03/2022).

### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione planimetriche dei singoli vani  
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Variazione planimetrica**

Redazione pratica DOCFA: € 350,00

Spese di presentazione DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 400,00

*Note sulla conformità catastale:*

- La planimetria catastale NON E' CONFORME allo stato di fatto in quanto, pur rimanendo invariata la consistenza (numero di vani) e la disposizione planimetrica, variano le dimensioni dei singoli vani tra quanto rappresentato e quanto rilevato.
- La ditta catastale in atti non riporta il nome di Omissis, oggi proprietaria insieme al marito per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno ed insieme per l'intero.

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di appartamento al piano primo di una palazzina condominiale denominata condominio "Villa Verde", composta da 2 piani fuori terra ed uno seminterrato, per un totale di n.13 appartamenti e n.6 cantine.

Il complesso residenziale è ubicato in località Marina di Massa, in una diramazione a fondo chiuso di *Via del Balico* nei pressi del Viale Roma all'altezza della Piscina Comunale.

La zona è di tipo prettamente residenziale ma vista la distanza dal mare di circa 2km è anche di interesse turistico. Nel circondario sono presenti altri condomini e case di abitazione con corte privata, mentre lungo il Viale Roma, arteria principale della circolazione urbana e che collega direttamente il litorale a Massa Centro, sono dislocati negozi al dettaglio, bar, farmacie e supermercati.

Ampia possibilità di parcheggio sia lungo il viale Roma che nei pressi della piscina comunale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista - residenziale/commerciale. La diramazione che porta al condominio è a fondo chiuso con scarsa possibilità di parcheggio.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (*presente a circa 1Km lungo Viale Roma*), Supermercati (*presenti nel raggio di 1,5 km*), Scuole primarie e secondarie (*presenti nel raggio di 2 Km*), mezzi pubblici (*fermata autobus presente nel raggio di 300 mt.*), Parcheggio pubblico (*presente a meno di mt. 300*), Piscina comunale (*distante 300 mt.*)

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista-residenziale/commerciale/direzionale

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Massa centro (2km), Massa centro (3Km), Carrara centro (9Km), Forte dei Marmi centro (7,5 Km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Versilia, Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Castello malaspina di Massa, Castello Aghinolfi di Montignoso.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Massa 4 km, Stazione ferroviaria di Massa Centro 1,7 Km, Fermata autobus di linea 200 Mt.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: L'unità staggita è occupata dal debitore e dai suoi familiari.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca legale** annotata a favore di **Omissis**

Contro: **Omissis** per la quota di 1/2;

Derivante da: Ruolo, avviso acc. esecutivo e di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 254.570,74; Importo capitale: € 127.285,37;

A rogito di Omissis in data 23/10/2012 ai nn. 36/6612;

**Iscritta a Massa Carrara** in data **31/10/2012** ai nn. **8907/1036**

\_\*\_\*\_

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di **Omissis**

contro **Omissis, Omissis**;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 255.000,00; Importo capitale: € 170.000,00;

A rogito di Notaio Tommaso De Luca (MS) in data 22/02/2006 ai nn. 5462/2041;

**Iscritta a Massa Carrara** in data **02/03/2006** ai nn. **2717/442** ;

Note: "Omissis" elegge domicilio agli effetti dell'art.2839 del c.c., in Milano (MI), via g.fara n.39, presso la propria sede. Il mutuo viene concesso al tasso di interesse del 3,55% (tre virgola cinquantacinque per cento) nominale annuo, variabile ai sensi dell'art.4 delle "condizioni generali di mutuo" allegate all'atto pubblico - e che qui si ha interamente riportato e trascritto - (margine su base annua alla data odierna = 1,55% - indice istat diriferimento = 127) - indicatore sintetico di costo (taeg) = 4,59%. l'ammontare dell'interesse applicato rispetterà in ogni caso quanto stabilito dalla legge del 7 marzo 1996 n.108. L'ipoteca verterà iscritta a cautela del capitale nominale del mutuo per la somma complessiva pari al 150% del capitale mutuato, comprensiva di due annate di interessi ed accessori, come a dettaglio di cui all'art.3 delle "condizioni generali di mutuo".

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **Omissis**

contro **Omissis, Omissis**;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Massa in data 26/04/2021 ai nn. 528

**trascritto a Massa Carrara** in data **04/06/2021** ai nn. **5400/4268**;

La Banca Nazionale del Lavoro spa non in proprio ma in nome e per conto della "Omissis", ha notificato in data 13.02.2021 atto di precetto, con l'intimidazione di pagamento della somma di Euro 88.889,54 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

---

GEOM. LUIGI CHIONI, VIA MAZZINI 316 – 55042 FORTE DEI MARMI (LU)

EMAIL: [luigichioni@gmail.com](mailto:luigichioni@gmail.com) – PEC: [luigi.chioni@geopec.it](mailto:luigi.chioni@geopec.it)

C.F. CHNLGU74S30G628B – P.I. 00694680455

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

Le informazioni condominiali sotto riportate, sono state reperite dal CTU, direttamente dall'amministratore di condominio:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.** 877,05

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Incarico professionale all'Ing.Nadotti per eseguire rettifica stato legittimo del Condominio per accedere bonus 110. A carico dell'esecutato : €444,08

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €4352,93+€444,08=€4.797,01. Come indicato dall'amministratore di condominio, le spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia ammontano a:

€3475.88 + €877.05 =€. 4.352.93 ordinario (consuntivo individuale Omissis 2020/2021 + preventivo spese condominiali ordinarie Omissis 2021/2022). A queste vanno aggiunti €444,08 per incarico conferito dall'amministratore all'Ing. Nadotti.

IL tutto per un totale di €. 4.797,01

#### Millesimi di proprietà:

Millesimi generali di proprietà= 94/1000

Acqua/scale/consumo acqua= 94/873

#### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Trattasi di appartamento al piano primo accessibile unicamente da rampa di scale condominiali (condominio privo di ascensore e/o servoscala)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nell'atto di provenienza (Notaio Tommaso De Luca del 22/02/2006 nn.5461/2040), "la vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti ed oneri relativi alle parti comuni ed in particolare con i diritti di comproprietà alla parte venditrice spettanti sull'area condominiale adibita a parcheggio, nello stato di fatto e di diritto in cui il detto immobile si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere.

Su richiesta del CTU, l'amministratore di condominio riferisce: <<I posti auto delle aree comuni sono assegnati mentre relativamente al condomino Omissis i posti sono di proprietà in quanto li ha acquistati. Faccio presente che il condominio è sprovvisto di ascensore, non ci sono autorimesse e l'impianto di riscaldamento è autonomo pertanto non esiste CPI ne ispel>>.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non noto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Su richiesta del CTU, l'amministratore di condominio riferisce: <<E' tuttora in essere il recupero del credito verso il condomino Omissis. Il decreto è stato ottenuto dall'Avv Cibeca ma attualmente la pratica è seguita dall'Avvocato Francesco Leverotti>>.

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Come già indicato, su richiesta del CTU, l'amministratore di condominio riferisce che le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, nonché altri oneri a carico dell'esecutato deliberati ammontano a:

<< €.3475.88+€.877.05+€.444,08=€. 4.797,01 >>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario dal 22/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i):**

- Omissis
- Omissis

In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio **Tommaso De Luca**, in data **22/02/2006**, ai nn. **5461/2040**;

registrato a Massa, in data 01/03/2006, ai nn. 455;

trascritto a Massa Carrara, in data 02/03/2006, ai nn. 2712/1695.

#### Note del CTU riferite all'atto di acquisto:

1. Alla data di stipula dell'atto di compravendita, il sig. Omissis era coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra Omissis.
2. Nell'atto di vendita in questione, la parte venditrice ha dichiarato: *che il detto immobile è stato costruito ed interamente ultimato, insieme a tutto il fabbricato, in conformità alla concessione edilizia n.74-12-24 rilasciata dal Comune di Massa in data 23 dicembre 1974 e che a tutt'oggi l'immobile oggetto del presente atto non è stato modificato e non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, permesso di costruire, autorizzazione o denuncia di inizio attività.*
3. Contrariamente a quanto dichiarato al precedente punto 2), a seguito delle ricerche svolte, il CTU riferisce che:
  - Alla data del rogito (22 febbraio 2006), la situazione urbanistica era differente da quella dichiarata nell'atto dato che l'immobile era stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 14/108 del 8 gennaio 1973 a cui ha fatto seguito la variante in corso d'opera e relativa Licenza Edilizia n.73-12-104 del 18 dicembre 1973.
  - Riguardo alla "Concessione Edilizia n.74-12-24 del 23/12/1974 citata in atto, si è riscontrato che NON E' MAI STATA RITIRATA e CHE PERTANTO NON ABBIA MAI PRESO EFFICACIA.
  - A completezza di informazione, successivamente, ma sempre prima del contratto di provenienza, era stata richiesta anche una "2° variante" protocollata in data 9 luglio 1975 al n.14776 il cui iter di rilascio non si è mai concluso.
  - Sempre antecedente alla data di stipula dell'atto di provenienza, sul condominio di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata, è stata rilasciata in data 22 luglio 1996 la Concessione Edilizia in Sanatoria n 96-07-19/S riguardante un incremento di altezza del fabbricato dal piano di campagna.
  - L'agibilità non risulta ancora oggi rilasciata.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 22/02/2006**

- Omissis proprietà per 1/2
- Omissis - proprietà per 1/2.

In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio **Anna Maria Carozzi (MS)**, stipulato

**Note del CTU:**

L'immobile staggito al momento del rogito notarile in questione, era censito alla Sezione Urbana A foglio 94 particella 1594 sub. 10.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

*Elenco pratiche/documentazione Urbanistica reperita dal CTU presso il Comune di Massa, a seguito di istanza di accesso agli atti protocollata il 22 febbraio 2022 prot. 10978.*

Numero pratica: **Licenza Edilizia n. 14/108 del 08.01.1973**

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione in Via del Balico

Oggetto: **nuova costruzione**

Rilascio in data 08/01/1973 al n. di prot. 14/108

**L'agibilità non è mai stata rilasciata.**

Numero pratica: **Licenza Edilizia n. 73-12-104 del 18.12.1973**

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: **Variante alla costruzione già autorizzata con lic. 14/108** (riguardante PT e piano scantinato)

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/10/1973 al n. di prot. 37774

Rilascio in data 18/12/1973 al n. di prot. 73-12-104

**L'agibilità non è mai stata rilasciata.**

**Note del CTU:**

L'unico grafico presente all'interno della cartellina urbanistica riferita alla licenza edilizia in questione, rappresenta solo la pianta del piano terra, del piano scantinato e sezione trasversale quotata.

Non è rappresentata la pianta del piano primo; pertanto ai fini della disposizione interna del piano primo si deve far riferimento alla precedente licenza edilizia n.14/108

Numero pratica: **Lic. Edilizia n. 74-12-24 del 23.12.1974 - MAI RITIRATA**

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Note tipo pratica: **Pratica mai ritirata.**

Per lavori: Realizzazione terrazzo a sbalzo al P.T e prolungamento di quello al 1°P

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/05/1974 al n. di prot. 15766

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Note del CTU:**

Pratica mai ritirata e pertanto scaduta con conseguente inefficacia del titolo edilizio in questione.

Gli estremi di questa licenza edilizia, seppur inefficaci, sono stati menzionati nell'atto di provenienza a favore degli esecutati ( vedi atto di Compravendita Notaio Tommaso de Luca di Massa rep 5461 racc 2040 del 22.02.2006).

In particolare, nel menzionato atto i venditori dichiaravano che: <<Ai sensi del secondo comma dell'art.40 della Legge n.47 del 28 Febbraio 1985 e successive modificazioni, la parte venditrice, proprietaria dell'immobile come sopra venduto, dichiara che il detto immobile è stato costruito ed interamente ultimato, insieme a tutto il fabbricato, in conformità alla concessione edilizia n.74-12-24 rilasciata dal Comune di Massa in data 23 dicembre 1974 e che a tutt'oggi l'immobile oggetto del presente atto non è stato modificato e non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 32/2021 – redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dati personali *destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, permesso di costruire, autorizzazione o denuncia di inizio attività*>>.

Numero pratica: n. **10-7-75 - MAI RILASCIATA**

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: 2° Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/07/1975 al n. di prot. 14776

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Note del CTU: MAI STATA RILASCIATA.**

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria** L.47/85 - n. **96-07-19/S** del **22.07.1996**

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85

Per lavori: Lavori abusivamente realizzati in corso di costruzione.

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 31/05/1986 al n. di prot. 19647

Rilascio in data 22/07/1996 al n. di prot. 96-07-19/S

**Note del CTU:**

Come indicato nella relazione tecnica a corredo della pratica di condono, la concessione edilizia in questione riguarda la sanatoria di un incremento di altezza del fabbricato da mt 6.50 a mt. 7.24 e quindi un aumento di volume di Mc 270.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**Diversa distribuzione spazi interni**, rispetto ai titoli rilasciati.

In particolare rispetto alla Licenza Edilizia n.14/108 del 08/01/1973 poichè i titoli edilizi successivi rilasciati ed efficaci (L.E. 73-12-104 del 1973 e Concessione in Sanatoria n. 96-07-19/S del 22/07/1996), non riguardano variazioni agli spazi interni del piano primo rispetto alla prima Licenza Edilizia n. 14/108 del 1973.

In merito alla regolarità urbanistica del condominio, l'amministratore ha riferito al CTU di aver dato conferimento ad uno studio tecnico di verificare la conformità generale dello stabile finalizzato all'accesso dei superbonus. L'incarico conferito è ancora in corso di svolgimento. Si precisa che la verifica urbanistica generale dell'intero condominio non rientra tra gli incarichi del CTU, in quanto comporterebbe l'accesso anche al resto delle unità immobiliari di proprietà di terzi che fanno parte del fabbricato.

*Regolarizzabili mediante:* **S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014**

Descrizione delle opere da sanare: Variazione spazi interni riguardante l'unità staggita, eseguiti durante la validità della Licenza Edilizia n. 14/108 del 08/01/1973. Tali opere sono state eseguite in corso d'opera ed in difformità alla Licenza edilizia, come lo dimostra il grafico allegato alla pratica urbanistica n. 10-7-75 (mai rilasciata), in cui le divisioni interne sono uguali o molto simili a quelle di fatto riscontrate dal CTU.

Sanzione amministrativa art. 209 LRT 65/2014: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 200,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 32/2021 – redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dati personali  
Spese professionali redazione pratica: € 2.000,00  
Oneri Totali: € 3.200,00

**Note del CTU:** Le spese di regolarizzazione contabilizzate riguardano solo le irregolarità relative all'unità immobiliare pignorata, escludendo eventuali sanatorie a livello condominiale.

#### **Note generali sulla conformità:**

**ABITABILITA':** Come già riportato nei singoli paragrafi dei titoli edilizi sopra elencati, NON RISULTA RILASCIATO il certificato di abitabilità'.

Tra la documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Massa, "del mancato rilascio della licenza di abitabilità", se ne trova traccia in un documento (che si allega al resto della documentazione urbanistica reperita) che si trova all'interno della cartellina della Licenza Edilizia n. 14/108 del 8/1/1973, in particolare in riscontro ad una precedente nota del 3/2/1977 il Vice Sindaco di allora, scriveva:

1) *il mancato rilascio della licenza di abitabilità, comunicato al Sig. Omissis con nota n. 31254 del 11/2/1975, è giustificato dalle difformità riscontrate tra il fabbricato e il progetto autorizzato;*

2) *la licenza edilizia in oggetto (n.14/108 del 8/1/1973) era, sotto ogni aspetto, legittima, comprese le distanze tra fabbricati. Dette distanze sono risultate rispettate tra i corpi di fabbrica. Risulta realizzato, in difformità al progetto approvato, un balcone che dista m. 7,90 dal fabbricato antistante e m. 3,75 dal confine lato monti. Per detto balcone, come per le altre difformità riscontrate, è in corso la segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria.*

3) *l'accesso all'area destinato a parcheggio condominiale risulta allo stato dei luoghi, sufficientemente agevole;*

4) *il terreno dato disponibile al momento della richiesta della licenza edilizia resta, comunque vincolato ai fini urbanistici, al fabbricato autorizzato;*

5) *tutte le altre deficienze costruttive segnalate dovranno essere contestate alla Ditta proprietaria, alla Ditta costruttrice ed al Direttore dei Lavori.*

*N.B.:La nota in questione, di cui è stato riportato il contenuto, era stata inviata al sig. Omissis e per conoscenza al sig. Omissis e alla Soc. Omissis di Pistoia.*

#### **Ulteriori precisazioni del CTU:**

Riguardo alla conformità edilizia in generale, l'amministratore di condominio ha riferito al CTU quanto segue: <<Al momento è stato dato incarico all' Ing. Nadotti per eseguire la rettifica dello stato legittimo del Condominio per poter accedere al Bonus 110.....Per quanto riguarda l'abitabilità sarà mia cura farmi relazionare dall' Ing Nadotti e comunicarVi quanto emerge>> .

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019 - Approvazione delle parti ripubblicate - deliberazione Consiglio Comunale n. 117/2021
Norme tecniche di attuazione:	C.d.mbd (art.30) = Città Diffusa a Media e Bassa Densità

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Vedi art.30 NTA del R.U.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**DESCRIZIONE:****Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A-Appartamento al piano primo**

**Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo** facente parte di palazzina condominiale composta da n.13 appartamenti e n.6 cantine, sviluppata su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra. L'appartamento staggito è accessibile da vano scala condominiale ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e terrazza a livello. La struttura del complesso è in muratura con pareti intonacate e tinteggiate al civile. L'intero condici di cui fa parte anche il bene pignorato è stato realizzato negli anni tra il 1970 e 1980. Successivamente alla costruzione, all'interno dell'appartamento non sono state apportate modifiche e/o variazioni agli spazi interni. A giudicare dalla pavimentazione, potrebbe essere stato rifatto il servizio igienico, mentre sicuramente sono stati sostituiti i vecchi infissi esterni con infissi nuovi in pvc colore bianco. Nell'area condominiale adibita a parcheggio, come indicato dall'amministratore di condominio, a servizio dell'appartamento pignorato è assegnato un posto auto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di Omissis- Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Massa, Via del Balico 22

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis.

**I coniugi risultano in regime di separazione dei beni dal 09.09.2020** con atto a rogito del Notaio Alessandro Matteucci di La Spezia e Massa (vedi estratto rilasciato dal Comune di Massa in data 15/03/2022).

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di Omissis- Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Massa, Via del Balico 22

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis.

**I coniugi risultano in regime di separazione dei beni dal 09.09.2020** con atto a rogito del Notaio Alessandro Matteucci di La Spezia e Massa (vedi estratto rilasciato dal Comune di Massa in data 15/03/2022).

Eventuali altri comproprietari:

Nessuno

*Superficie lorda appartamento di circa mq 66,50*

*Superficie balcone di circa mq. 13,00*

*E' posto al piano: Primo*

*L'edificio è stato costruito nel: 1974*

*L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 10; ha un'altezza utile interna di circa m.2.80*

*L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (PT-1°) e di cui interrati n. 1 (Seminterrato)*

*Stato di manutenzione generale:* **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio risulta in sufficienti condizioni di manutenzione/conservazione. Le facciate condominiali necessitano di interventi di manutenzione straordinaria a ripristino di distacchi di intonaco e infiltrazioni dalla gronda. L'appartamento oggetto di stima risulta invece in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con rifiniture economiche tipiche dell'epoca della costruzione. I vecchi infissi in alluminio anodizzato sono stati sostituiti con nuovi infissi in pvc di colore bianco. Al momento del sopralluogo il bene si presenta abitato ed allacciato alle utenze.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

---

Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Al momento del sopralluogo, da un'analisi visiva, non si riscontrano criticità
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Al momento del sopralluogo, da un'analisi visiva, non si riscontrano criticità

**Componenti edilizie e costruttive:**

---

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Infissi nuovi in pvc in sostituzione degli originali in alluminio anodizzato
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Porte interne
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Le pareti perimetrali sono in muratura
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Pavimento tipico degli anni 1970/80. Il pavimento del bagno è stato invece rifatto
Plafoni	materiale: <b>rifinitura intonaco tinteggiato al civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Portoncino di ingresso nuovo in pvc con vetro satinato

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mattonelle da rivestimento in gres**

condizioni: **buone**

Note: Pavimento e rivestimento del bagno rifatto rispetto a quello originario del periodo della costruzione

### Impianti:

Antifurto

tipologia: **non presente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **non noto se presente**

Note: Impianto funzionante e collegato all'utenza

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**

rete di smaltimento: **non rilevabile**

ispezionabilità: **non rilevabile**

conformità: **non noto se presente**

Note: Gli scarichi della cucina e del servizio igienico risultano funzionanti

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **non rilevabile**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **non noto se presente**

Note: Impianto idrico di alimentazione della cucina e del servizio igienico al momento del sopralluogo funzionanti

Termico

tipologia: **autonomo**

rete di distribuzione: **non visibile**

diffusori: **termosifoni in alluminio**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **non noto se presente**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non si conosce la data
Note	Non noto al CTU

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale a termosifoni
Epoca di realizzazione/adequamento	non si conosce la data
Note	Non noto al CTU

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Dichiarazione di conformità non nota al CTU. Sono presenti in facciata due motori di macchine a pompa di calore.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

*Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori.*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	superf. esterna lorda	66,50	1,00	66,50
Balcone	superf. esterna lorda	13,00	0,50	6,50
		<b>79,50</b>		<b>73,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Ms-E3-9

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abit tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

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

**Accessori**

A-Appartamento al piano primo

1. Posto auto al piano terra

Stallo scoperto per auto

Valore a corpo: € 8.000,00

Note: Posto auto assegnato nell'area condominiale

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara,

Comune di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ag Immobiliari e Tabelle OMI;

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

Valore di mercato **minimo** per le civili abitazioni: €/mq 1.650,00Valore di mercato **massimo** per le civili abitazioni: €/mq 2.500,00

Altre fonti di informazione: Annunci di vendite online per immobili simili nella zona.

**8.3 Valutazione corpi:**

A-Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto nell'area condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.350,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento 1°Piano	66,50	€ 1.950,00	€ 129.675,00
Balcone	6,50	€ 1.950,00	€ 12.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.350,00
Valore corpo			€ 142.350,00
Valore Accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 150.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.350,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Appartamento al 1° Piano	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto nell'area condominiale	73,00	€ 150.350,00	€ 150.350,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduz 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% ) € 22.552,50
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.797,01
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

## Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005: Non noto se presente

### - A-Appartamento al piano primo

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non noto

### Pendenze condominiali:

#### - A-Appartamento al piano primo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.352,93 + € 444,08 = **€ 4.797,01**  
Come indicato dall'amministratore di condominio, le spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia ammontano a:

€ 3.475,88 + € 877,05 = € 4.352,93 ordinario (allegato "consuntivo individuale Omissis 2020/2021" + preventivo spese condominiali ordinarie Omissis " 2021/2022).

A queste vanno aggiunti € 444,08 per incarico conferito dall'amministratore all'Ing. Nadotti per verifiche sulla conformità urbanistica del condominio. IL tutto per un totale di € 4.797,01

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 119.400,49**

## 8.6 Regime fiscale della vendita: Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A. Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Data generazione:  
29-03-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Chioni**

### ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Planimetria dello stato di fatto (tav.1)
- Documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa (tav.2)
- Documentazione condominiale fornita dall'amministratore:
  - Note amministratore;
  - Regolamento condominiale
  - Riparto consuntivo 2020/2021;
  - Tabelle millesimali;
  - Preventivo spese condominiali ordinarie;
  - Preventivo spese tecniche;
- Note conservatoria RRII di Massa ed elecno pregiudizievoli aggiornato;
- Atto di provenienza Notaio Tommaso De Luca nn. 5461/2040 del 22/02/2006;
- Documentazione catastale aggiornata:
  - Estratto di mappa
  - Visura storica
  - Planimetria catastale
- Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Massa
- Atto di matrimonio eseguiti
- Tabelle OMI
- Foglio riassuntivo dei dati catastali in formato ".rtf".

29-03-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Chioni**