
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXX**

contro: **XXXXXXX**

N.R.G. E.I. 153/2019

data udienza: 13/07/2022 ore 09:40

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

Custode Giudiziario: **Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1: Appartamento a piano terra e posto auto scoperto (Immobile 1),
Lotto 2: Appartamento a piano primo e posto auto scoperto (Immobile 2)
ubicati in Via Partaccia n. 4, Massa (MS)**

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Partaccia
Via Partaccia n. 1

INDICE

Lotto: 1 - Via Partaccia n. 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: Immobile 1 - Foglio 118, mappali 232 sub 6 e 16 (posto auto di pertinenza).....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. PRATICHE EDILIZIE	10
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16

Lotto: 2 - Via Partaccia n. 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	19
Corpo: Immobile 2 - Foglio 118, mappali 232 sub 10 e 20 (posto auto di pertinenza).....	19
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	20
2. DESCRIZIONE.....	20
3. STATO DI POSSESSO	21
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
7. PRATICHE EDILIZIE	26
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32



Lotto: 2 - Via Partaccia n. 4

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 2 - Foglio 118, mappali 232 sub 10 e 20 (posto auto di pertinenza).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Partaccia, Via Partaccia n. 4

Note: Immobile per civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio ad uso residenziale con posto auto scoperto di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXX, foglio 118, particella 232, subalterno 10, indirizzo VIA PARTACCIA n. 1, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 4, superficie Totale: 69 mq, Totale escluse aree scoperte: 67 mq, rendita € Euro 630,08

Derivante da:

- Soppressione dell'originario mappale 232 privo di subalterni mediante denuncia di variazione del 19/12/1977 con pratica registrata al n. 3518.1/1977 in atti dal 22/11/1995 con causale "ATTRIBUZIONE DI SUBALTERNI PER COSTITUZIONE DI UIU AFFERENTE" e conseguente costituzione dei subalterni 1 e 2;
- soppressione dei subalterni 1 e 2 mediante denuncia di variazione del 30/01/1996 registrata al n. 95.1/1996 con causale "FUSIONE, AMPLIAMENTO E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE" e conseguente costituzione dei subalterni 3 e 4;
- successiva soppressione dei sopracitati subalterni 3 e 4 mediante Denuncia di Variazione protocollo n MS0001104 del 09/01/2012 con pratica registrata al n. 124.1/2012 con causale "FRAZIONAMENTO, FUSIONE, DEMOLIZIONE PARZIALE E CAMBIO DI DESTINAZIONE" e conseguente costituzione dei subalterni da 5 a 26 (cfr. Allegati 2 e 4)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 90,61

Confini: Lato Nord mapp. 620 (immobile di altra proprietà), lato Est parte vuoto su cavedio di proprietà del sub 6 (proprietà della Società eseguita e oggetto della presente esecuzione - Lotto 1), parte mapp. 232 sub 11 (immobile di altra proprietà) e parte con corridoio comune (Bene Comune Non Censibile ai sub 9, 10, 11, 12 e 13.), lato Ovest vuoto su vialetto comune (Bene Comune Non Censibile ai sub 6 e 5), sotto sub 6 (proprietà della Società eseguita e oggetto della presente esecuzione - Lotto 1).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXX, foglio 118, particella 232, subalterno 20, indirizzo VIA PARTACCIA n. 1, piano Terra, comune Massa, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 24,17

Derivante da:

- Soppressione dell'originario mappale 232 privo di subalterni mediante denuncia di variazione del 19/12/1977 con pratica registrata al n. 3518.1/1977 in atti dal 22/11/1995 con causale "ATTRIBUZIONE DI SUBALTERNI PER COSTITUZIONE DI UIU AFFERENTE" e conseguente costituzione dei subalterni 1 e 2;
- soppressione dei subalterni 1 e 2 mediante denuncia di variazione del 30/01/1996 registrata al n. 95.1/1996 con causale "FUSIONE, AMPLIAMENTO E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE" e conseguente costituzione dei subalterni 3 e 4;
- successiva soppressione dei sopracitati subalterni 3 e 4 mediante Denuncia di Variazione protocollo n MS0001104 del 09/01/2012 con pratica registrata al n. 124.1/2012 con



causale "FRAZIONAMENTO, FUSIONE, DEMOLIZIONE PARZIALE E CAMBIO DI DESTINAZIONE" e conseguente costituzione dei subalterni da 5 a 26 (cfr. Allegati 2 e 4)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 7,76

Confini: Lato Nord mapp. 232 sub 8 (immobile di altra proprietà), lato Est mapp. 232 sub 21 (posto auto di altra proprietà), lato Ovest mapp. 232 sub 19 (posto auto di altra proprietà), lato Sud viabilità pubblica (Via Partaccia)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Durante il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 2 si è potuta verificare una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la relativa planimetria catastale.

La planimetria depositata risulta conforme allo stato di fatto, ad esclusione della posizione della parete di separazione tra il bagno e il soggiorno/pranzo, che, nella realtà, non presenta alcun "dente", bensì risulta allineata con quella che separa la zona giorno dalla camera armadi.

Regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA per denuncia di variazione spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Occorre procedere ad una variazione catastale per aggiornare la planimetria.

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Per quanto sopra l'Immobile non è conforme catastalmente e necessita di una regolarizzazione

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: Il n. civico indicato nella visura catastale (n. 1), non corrisponde a quello attuale e riscontrabile sul posto (n. 4). I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si collocano i lotti 1 e 2 oggetto di valutazione, rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 1 (Sistema Territoriale di Costa), caratterizzata da un ambito territoriale di fascia costiera pianeggiante compresa tra il confine con il Comune di Carrara (a Ovest), il limite della zona industriale (a Nord) e l'asse naturale del fiume Frigido (a Est). In particolare Via Partaccia si colloca nella porzione di territorio ricompresa tra il Fosso Lavello ad Ovest, Via delle Pinete a Sud, l'autostrada A12 Genova – Rosignano a Nord e Via Fortino di San Francesco ad Est. La zona residenziale in cui è ubicato il compendio, caratterizzata da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa e da assenza dei servizi essenziali, si inserisce completamente all'interno di un più ampio ambito costituito essenzialmente da aree adibite a campeggi (che si sviluppano sui tre lati - ad Est, ad Ovest e a Sud) ad esclusione di una piccola porzione destinata ad uso commerciale, direzionale e per servizi, collocata di fronte ai lotti oggetto di stima. La sua collocazione, posta a circa 4 km dal Casello autostradale di Massa, a circa 600 m dal litorale e la rende sicuramente interessante, sotto il profilo logistico, nel panorama delle proposte presenti nel Mercato Immobiliare.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.



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

Servizi offerti dalla zona: Ristoranti (buona), Supermercato (buona), Nuovo Ospedale Apuano (distanza 4 km circa) (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

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

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, Cattedrale dei Santi Pietro e Francesco a Massa.

Principali collegamenti pubblici:

- Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 4 km,
- Linea ferroviaria con stazione Massa centro 7,5 km,
- Trasporto pubblico (linea bus 77) 200 m, Trasporto pubblico (linea bus E1) 700 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta libero. Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 16/03/2021 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Silvia ANDREANI, nell'Immobile 1 (mappale 232 sub 6) era presente il Sig. XXXXXXX e residente in XXXXXXX rappresentante legale della Società esecutata "XXXXXXX". Nel verbale redatto durante il sopralluogo, dal Custode Giudiziario, lo stesso ha dichiarato che: *"non c'è necessità di opere di manutenzione e gli immobili sono costruiti oltre 4 anni fa [...]"* (cfr. all. 12 Verbale di primo accesso). Lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra. Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta, inoltrata all'Agenzia delle Entrate (Prot. 0006559 del 09/03/2021) con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 16-03-2021, prot. AGEDP-MS_7354_2021_1927 specificava che: *"Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, non risultano contratti di locazione stipulati da XXXXXXX - c.f./p.i. XXXXXXX. Si precisa che non è possibile verificare la presenza di contratti di locazione in base agli estremi catastali dell'immobile ma soltanto inserendo i codici fiscali delle parti."* (cfr. All. 11 Comunicazione Agenzia delle Entrate).

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 XXXXXXX contro XXXXXXX; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2.160.000,00; Importo capitale: € 1.080.000,00;

A rogito di Notaio XXXXXXX in Montignoso (MS) in data 07/08/2009 ai nn. 18773/8060;



Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA (MS) in data 11/08/2009 ai nn. 8483/1372;
 Note: Ipoteca in favore di XXXXXXXX sede CARRARA (MS) C.F. XXXXXXXX contro XXXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXXX per diritto di proprietà gravante sui beni ubicati nel Comune di Massa (MS), in Via Partaccia n.1 e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 118, particella 232,

- sub 3 cat. C1 – NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 333 mq;
- sub 4 cat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 8,5 vani. Importo capitale euro 1.080.000,00, importo totale euro 2.160.000,00 e durata 10 anni.

Si precisa che:

- dai sopracitati mappale 232 sub 3 e 4 derivano l'Immobile 1 – LOTTO 1 e Immobile 2 – LOTTO 2 oggetto della presente esecuzione (cfr. Paragrafo 1 e Allegati 2 e 4);

Nella suddetta ipoteca volontaria risultano specificate le seguenti annotazioni:

- il 02/04/2012 R.G. 2700/R.P. 353: EROGAZIONE A SALDO;
con le successive annotazioni sotto elencate e trascritte vengono liberati dall'ipoteca sopracitata i subalterni elencati:
- il 09/05/2012 R.G. 3692/R.P. 424: RESTRIZIONE DI BENI (sub 5, 13, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 26, 27, 28);
- il 27/09/2012 R.G. 7746/R.P. 874: RESTRIZIONE DI BENI (sub 11 e 21);
- il 11/11/2013 R.G. 9313/R.P. 1047: RESTRIZIONE DI BENI (sub 12 e 18);
- il 05/12/2013 R.G. 10122/R.P. 1130: RESTRIZIONE DI BENI (sub 8 e 19);
- il 21/07/2017 R.G. 6537/R.P. 980: RESTRIZIONE DI BENI (sub 9 e 17);

Si rileva inoltre che la Società XXXXXXXX con sede legale in XXXXXXXX, Via XXXXXXXX, C.F./P.IVA XXXXXXXX chiede di partecipare ed intervenire agli atti di esecuzione in via privilegiata ipotecaria per il recupero del credito di € 263.979,26 oltre interessi al tasso previsto nel contratto e comunque entro i limiti di cui alla L. 108/96 (tasso attuale al 1,8% all'anno) dall'1-7-2019 fino all'effettivo pagamento ed alle spese successive occorrente, ed alla distribuzione della somma ricavata nella procedura esecutiva immobiliare n. 153/2019 promossa da XXXXXXXX contro XXXXXXXX, premesso:

- che con atto di fusione del Notaio XXXXXXXX del 16-11-2015, n. 61165 del repertorio notarile, n. 19688 progressivo dell'atto, la XXXXXXXX si è fusa mediante incorporazione nella XXXXXXXX - XXXXXXXX, la quale è subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi;
- che la XXXXXXXX ha ceduto alcuni crediti, tra i quali rientra quello in oggetto, ai sensi della legge 30 aprile 1999 n. 130, a XXXXXXXX, come provato dalla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n. 143 del 11-12-2018;
- che pertanto l'esponente è creditrice nei confronti della XXXXXXXX della somma di € 263.979,26 oltre interessi al tasso previsto nel contratto e comunque entro i limiti di cui alla L. 108/96 (tasso attuale al 1,8% all'anno) dall'1-7-2019 fino all'effettivo pagamento ed alle spese successive occorrente, in virtù di contratto di mutuo fondiario di iniziali € 1.080.000,00 datato 7-8-2009 del Notaio XXXXXXXX, Repertorio n. 18773, Raccolta n. 8060, registrato a Massa il 10-8-2009 e munito di formula esecutiva in data 24-8-2009 e del relativo atto di erogazione e quietanza di mutuo datato 30-3-2012 del Notaio XXXXXXXX, Repertorio n. 22380, Raccolta n. 10399, registrato a Massa il 30-3-2012 e munito di formula esecutiva in data 24-4-2012; [...]
- che è interesse dell'esponente (n.d.r. XXXXXXXX) intervenire nella presente procedura esecutiva, così come in effetti interviene con il presente atto, in via privilegiata ipotecaria, per il recupero del credito, ipotecariamente garantito, di € 263.979,26 oltre interessi al tasso previsto nel contratto e comunque entro i limiti di cui alla L. 108/96 (tasso attuale al 1,8% all'anno) dall'1-7-2019 fino all'effettivo



pagamento ed alle spese successive occorrente; [...]

- XXXXXXX, risulta rappresentata dal suo mandatario con rappresentanza, XXXXXXX ed è elettivamente domiciliata in Massa, XXXXXXX presso lo Studio dell'Avv. XXXXXXX (cfr. All. 14)

- **Ipoteca legale** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; derivante da: Iscrizione a ruolo;

Importo ipoteca: € 107.417,92; Importo capitale: € 53.708,96;

A rogito di XXXXXXX in data 13/09/2017 ai nn. 698/6617; Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA (MS) in data 13/09/2017 ai nn. 8124/1060;

Note: Ipoteca in favore di XXXXXXX con sede in Roma (RM) C.F. XXXXXXX domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati in Massa (MS) e censiti nel medesimo Comune al N.C.E.U. rispettivamente:

- al Foglio 118, particella 232 subalterni 6 e 16 (n.d.r. Immobile 1 – LOTTO 1 oggetto della presente esecuzione), 10 e 20 (n.d.r. Immobile 2 – LOTTO 2 oggetto della presente esecuzione);

- al Foglio 969, particelle 12 e 18 (non oggetto della presente esecuzione).

Nella nota di trascrizione viene specificato che: "COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06676201500000145000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 15012015 NUMERO DI RUOLO: 250013, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122013

NUMERO DI RUOLO: 1098, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 9321, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 23122011

NUMERO DI RUOLO: 1610, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 18691, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: DATA ESECUTORIETA: 13042013

NUMERO DI RUOLO: 224, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 18691, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 15102013" (cfr All. 14)

- **Ipoteca legale** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; derivante da: Iscrizione a ruolo;

Importo ipoteca: € 75.163,48; Importo capitale: € 37.581,74;

A rogito di XXXXXXX in data 26/09/2017 ai nn. 704/6617; Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA (MS) in data 27/09/2017 ai nn. 8536/1114;

Note: Ipoteca in favore di XXXXXXX con sede in Roma (RM) C.F. XXXXXXX domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati in Massa (MS) e censiti nel medesimo Comune al N.C.E.U. rispettivamente:

- al Foglio 118, particella 232 subalterni 6 e 16 (n.d.r. Immobile 1 – LOTTO 1 oggetto della presente esecuzione), 10 e 20 (n.d.r. Immobile 2 – LOTTO 2 oggetto della presente esecuzione);

- al Foglio 969, particelle 12 e 18 (non oggetto della presente esecuzione).

Nella nota di trascrizione viene specificato che: "COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06676201700000062000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 250247, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12112014

NUMERO DI RUOLO: 250013, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122014

NUMERO DI RUOLO: 250067, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 14012015

NUMERO DI RUOLO: 250212, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20072015

NUMERO DI RUOLO: 250309, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19112015



NUMERO DI RUOLO: 45, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 16122015
NUMERO DI RUOLO: 550049, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19072016
NUMERO DI RUOLO: 840, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 18691, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 13022015
NUMERO DI RUOLO: 277, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 18691, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26112015
NUMERO DI RUOLO: 2243, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CMSN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19112014
NUMERO DI RUOLO: 2468, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CMSN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10112015" (cfr. All. 14)

-**Ipoteca giudiziale** annotata a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: € 10.132,79;

A rogito di Tribunale di Torino (TO) in data 14/04/2015 ai nn. 3795; Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA (MS) in data 03/06/2015 ai nn. 4412/569;

Note: I beni sui quali risulta trascritta la presente formalità risultano ubicati nel Comune di Massa (MS), Via Partaccia e censiti nel medesimo Comune al N.C.E.U. al Foglio 118, particella 232:

sub 16 (n.d.r. Posto auto indicato come Immobile 1 - LOTTO 1 della presente esecuzione);

sub 10 (n.d.r. Abitazione civile indicata come Immobile 2 - LOTTO 2 della presente esecuzione) (cfr. All. 14).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa (MS) in data 08/10/2019 ai nn. 2760 iscritto/trascritto a MASSA CARRARA (MS) in data 22/11/2019 ai nn. 10418/7918; Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX C.F. XXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la società esecutata XXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati in Via Partaccia n. 1 nel Comune di Massa e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 118 particella 232 rispettivamente ai seguenti subalterni:

- sub 6, categoria A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani;
- sub 16, categoria C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 13 mq; (ndr. Immobile 1 – LOTTO 1)
- sub 10, categoria A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani;
- sub 20, categoria C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 13 mq; (ndr. Immobile 2 – LOTTO 2).

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. Allegato 14) si precisa che "il pignoramento è stato eseguito per un credito a precetto di Euro 15.690,23 oltre interessi e spese successive occorrente".

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 391,30 (cfr. All.17 - rif. Preventivo gestione ordinaria anno 2022)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1861,60.

Si precisa che l'Immobile e i suoi accessori e pertinenze fanno parte del condominio "XXXXXXX". Relativamente alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, nei prospetti forniti dall'Amministratore (cfr. Allegato 17), alla data del 30/12/2021, vengono indicate le seguenti situazioni personali per gli esercizi:

- "GESTIONE ORDINARIA ANNO 2021": relativamente all'Immobile 2: Appartamento sub 10 identificato con l'interno U7: importo da versare € 1311,59 (di cui € 493,39 relativi agli anni 2021 e 2020); Posto auto sub 20 identificato con l'interno P7: importo da versare € 112,36 (di cui € 42,27 relativi agli anni 2021 e 2020);
- "GESTIONE STRAORDINARIA - DEBITO": relativamente all'Immobile 1: Appartamento sub 10 identificato con l'interno U7: importo da versare € 888,07; Posto auto sub 20 identificato con l'interno P7: importo da versare € 76,08.

Complessivamente relativamente all'Immobile 2 si valutano come spese insolute e da detrarre dal valore di stima dell'Immobile, quelle generali relative agli anni 2020, 2021 e 2022, nonché quelle straordinarie a debito, ovvero € 1861,60.

Millesimi di proprietà: Relativamente all'Immobile 2

Appartamento sub 10= interno U7 millesimi: 92,51

Posto auto sub 20= interno P7 millesimi: 7,76

Per complessivi **98,37** millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Unitamente alla certificazione di abitabilità protocollata in data 12/03/2012 venivano depositati gli attestati di certificazione energetica. Si rileva che gli stessi, avendo validità 10 anni, alla data di redazione della presente perizia risultano scaduti.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXXX titolare del Diritto di proprietà per la quota 1/1 dal **07/08/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio XXXXXXXX in Montignoso (MS), in data 07/08/2009, ai nn. 18772/8059; registrato a Massa (MS), in data 10/08/2009, ai nn. 3556/IT; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 11/08/2009, ai nn. 8482/5947.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX. C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota 1/1, vende alla Società esecutata XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al compendio immobiliare di seguito descritto: "*fabbricato a tre piani fuori terra, da cielo a terra con tutti i vani ed i membri che lo compongono, costituito da piano terra destinato ad attività commerciale e piani primo e secondo destinati ad abitazione, con corte annessa pertinenziale, alle generali, complessive coerenze: beni di cui al mappale 620 del foglio 118 a nord, beni di cui al mappale 234 del foglio 118 ad est, Via Partaccia a sud e beni di cui al mappale 578 del foglio 118 ad ovest, salvo altri o variati, il tutto distinto a Catasto Fabbricati del detto Comune come segue: foglio 118 n. 232 sub. 3 - Via Partaccia p. T - z. c. 1, cat. C/1, cl. 7, metri quadrati*



333, R.C. euro 7.670,32 foglio 118 n. 232 sub. 4 - Via Partaccia p. 1 e 2 - z. c. 1- cat. A/2, cl. 5, vani 8,5 R.C. euro 1.338,91. Con precisazione che a Catasto Terreni lo stesso fabbricato e la corte pertinenziale - con la quale forma un unico corpo -risultano censiti, quali "ente urbano" al foglio 118 n. 232 di metri quadrati 645[...]

Le parti precisano e la parte venditrice dichiara che l'ente immobiliare in oggetto è gravato nel lato Carrara con accesso da Via Partaccia di passo carraio della larghezza di metri lineari 3 (tre) a favore della proprietà retrostante così come fin ora esercitato. [...] (cfr. Titolo di provenienza All. 15).

A seguito di Denuncia di Variazione protocollo n MS0001104 del 09/01/2012 con pratica registrata al n. 124.1/2012 con causale "FRAZIONAMENTO, FUSIONE, DEMOLIZIONE PARZIALE E CAMBIO DI DESTINAZIONE" i sopracitati subalterni 3 e 4 vengono soppressi e costituiti, tra gli altri, i subalterni da 6, 16, 10 e 20, rispettivamente Immobile 1 – LOTTO 1 e Immobile 2 – LOTTO 2 oggetto della presente esecuzione (cfr. Allegati 2 e 4)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX. C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota 1/1 proprietario ante ventennio al 07/08/2009.

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Giudice Delegato al Fallimento Dott. XXXXXXX - Tribunale di Massa (MS), in data 23/03/1987, ai nn. 9999999; registrato a Ufficio del registro di Massa (MS), in data 01/04/1987, ai nn. 507; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 04/04/1987, ai nn. 2548/1894.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Giudice Delegato al Fallimento della Società di Fatto, XXXXXXX", Dott. XXXXXXX trasferiva dai Sig. XXXXXXX C.F. XXXXXXX e XXXXXXX C.F. XXXXXXX titolari del diritto di proprietà per la quota 1/1 alla Società XXXXXXX. sopra generalizzata (in persona del suo legale rappresentante Sig. XXXXXXX

il diritto di proprietà per la quota 1/1, relativo ai beni di seguito descritti: "In Comune di Massa, Località Partaccia, costituito da tre piani fuori terra e terreno circostante, censito a partita speciale 1 del catasto revisionato terreni. Foglio 118 Mappale 232; mq 269 il terreno e mq 582,34 il fabbricato già Sez. B Mappali 5591/a e 5951/a; A confini: Via Partaccia, XXXXXXX, s.s.a."

Dal sopracitato mappale 232 privo di subalterni derivano l'Immobile 1 – LOTTO 1 e Immobile 2 – LOTTO 2 oggetto della presente esecuzione (cfr. Paragrafo 1 e Allegati 2 e 4).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria del 29/05/1992 n. 92-05-59/S**

Intestazione: XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: abusivamente realizzati in Via Partaccia

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 29/05/1992 al n. di prot. 92-05-59/S

NOTE: La presente Concessione Edilizia in sanatoria costituisce il titolo mediante il quale è stato costruito il fabbricato individuato al N.C.E.U. al F. 118, mapp. 232 da cui derivano gli immobili censiti con i subalterni 6 e 16 - Lotto 1- nonché i subalterni 10 e 20 -Lotto 2- oggetto di valutazione (cfr. All. 9.1)

Numero pratica: **Concessione Edilizia del 14/10/1996 n. 96-04-076**

Intestazione: XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna e suddivisione del fabbricato di civile abitazione in due unità immobiliari.

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 14/10/1996 al n. di prot. 96-04-076

NOTE: La presente Concessione Edilizia relativa alla ristrutturazione e suddivisione di fabbricato civile in due unità immobiliari, riguarda l'Immobile ubicato nel Comune di Massa (MS) in Via Partaccia 1 e ivi censito al N.C.E.U. nel F. 118, mapp. 232 da cui derivano i subalterni 1 e 2 (successivamente soppressi), che hanno poi dato origine agli immobili censiti con i subalterni 6 e 16 - Lotto 1- nonché i subalterni 10 e 20 -Lotto 2- oggetto di valutazione (cfr. All. 9.2)



Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 60035 del 05/03/2008**

Intestazione: XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/03/2008 al n. di prot. 60035

NOTE: La pratica (sospesa il 21/03/2008 e successivamente integrata in data 24/07/2008) riguardava la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di volumi, cambio di destinazione d'uso al piano terra da commerciale a residenziale e frazionamento di fabbricato esistente. Tale titolo edilizio ha dato origine al fabbricato composto da nove unità abitative con relativi accessi ubicato nel Comune di Massa (MS) in Via Partaccia 1 e ivi censito al N.C.E.U. nel F. 118, mapp. 232 da cui derivano gli immobili censiti con i subalterni 6 e 16 - Lotto 1- nonché i subalterni 10 e 20 -Lotto 2- oggetto di valutazione (cfr. All. 9.3 e titolo di provenienza All. 15) Relativamente al sopracitato titolo edilizio si precisa che lo stesso è stato volturato alla Società esecutata a seguito dell'avvenuto passaggio di proprietà dall'originaria Società intestataria XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX

Numero pratica: **Attestazione di Conformità in sanatoria Rep. 63526 del 03/12/2010**

Intestazione: Società XXXXXXX

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria

Per lavori: Variante in sanatoria per opere in difformità alla D.I.A. n. 60035/2008 e completamento opere di finitura

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 15/06/2010 al n. di prot. 28704

Rilascio in data 03/12/2010 al n. di prot. 63526

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2012 al n. di prot.//

NOTE: Tale titolo edilizio riguarda il fabbricato ubicato nel Comune di Massa (MS) in Via Partaccia 1 e ivi censito al N.C.E.U. nel F. 118, mapp. 232 di cui fanno parte gli immobili censiti con i subalterni 6 e 16 - Lotto 1- nonché i subalterni 10 e 20 -Lotto 2- oggetto di valutazione

In data 12/03/2012 Prot. 72023 è stato presentato il "Tagliando C" relativo alla fine dei lavori (cfr. All. 9.4).

In data 12/03/2012 è stata presentata la Certificazione di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. 1/2005 e del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) (cfr. All. 9.6)

Numero pratica: **Variante finale - Prot. 39706 del 12-07-2017**

Intestazione: Società XXXXXXX

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante finale alla sanatoria n. 65526 e alla fine lavori Prot. 72023-2012

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/07/2017 al n. di prot. 2017/00039706

NOTE: Tale pratica è stata presentata per sostituire ed integrare gli elaborati presentati a corredo della pratica di fine lavori prot. 72023 del 2012 (relativa alla Attestazione di conformità in sanatoria Prot. 63526-2010). La stessa riguarda il fabbricato ubicato nel Comune di Massa (MS) in Via Partaccia 1 e ivi censito al N.C.E.U. nel F. 118, mapp. 232 di cui fanno parte gli immobili censiti con i subalterni 6 e 16 - Lotto 1- nonché i subalterni 10 e 20 -Lotto 2- oggetto di valutazione (cfr. All. 9.5)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato dell'appartamento ubicato al piano primo e censito con il sub 10 (Immobile 2), alla data del sopralluogo, trova una generale corrispondenza con la planimetria relativa all'ultimo stato autorizzato (con Variante finale - Prot. 39706 del 12-07-2017) ad esclusione di una modesta variazione rientrante nell'ambito delle opere interne.

Per quanto riguarda il posto auto, lo stato di fatto e la planimetria autorizzata trovano corrispondenza.



Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA art. 136-comma 6 l. r. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo metrico di dettaglio eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria autorizzata, si evidenziano le seguenti difformità: la posizione della parete di separazione tra il bagno e il soggiorno/pranzo, nella realtà, non presenta alcun "dente", bensì risulta allineata con quella che separa la zona giorno dalla camera armadi.

Sanzione pecuniaria e spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: **Per quanto sopra l'appartamento ubicato al piano primo e censito con il sub 10 non è conforme dal punto di vista edilizio, mentre il relativo posto auto censito con il sub 12 risulta conforme dal punto di vista edilizio**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019 e n° 117 del 20.07.2021
Zona omogenea:	Zone omogenee di tipo B "Totalmente o parzialmente edificate"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Interventi nelle aree di frangia urbana - Regime normativo di riqualificazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 254/22 rilasciato dal Comune di Massa il 09/06/2022

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'Immobile 2 (sub 10 e 20) - rispettivamente appartamento e relativo posto auto) risulta regolare dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Immobile 2 - Foglio 118, mappal 232 sub 10 e 20 (posto auto di pertinenza)**

Il compendio oggetto di esecuzione si inserisce all'interno di un fabbricato residenziale sviluppato su tre livelli e composto da nove unità abitative e risulta ubicato in Via Partaccia 4, in adiacenza alla viabilità pubblica, in corrispondenza dell'area del "mercato".

L'edificio, frutto di una completa ristrutturazione del preesistente immobile conclusasi nel 2012, ha una struttura portante in cemento armato e orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, la muratura di tamponamento è composta da blocchi di laterizio e cappotto per uno spessore complessivo pari a circa 40 cm, la copertura è a padiglione con manto in tegole di laterizio e lattoneria (canala di gronda e pluviali) in rame. In particolare l'Immobile 2 (mapp. 292 sub. 10) è collocato al piano primo, accessibile dalla strada pubblica mediante una corte di accesso, una scala e un corridoio condominiale comune agli appartamenti censiti ai sub 9, 10, 11, 12 e 13 (cfr. All. 4 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

L'appartamento è un trilocale dotato di una zona giorno con angolo cottura attraverso cui si accede al balcone di circa 6,5 mq e al disimpegno che conduce al servizio igienico, alla camera di circa 10,5 mq e ad una camera armadi di circa 8 mq. La predisposizione per la caldaia (non installata) risulta effettuata in una nicchia ubicata nella muratura perimetrale e accessibile dal balcone.

Si precisa che parte dell'appartamento risulta sviluppato sotto la superficie occupata dalla terrazza dell'appartamento ubicato al piano superiore. Alla data del sopralluogo non apparivano segni di infiltrazione e/o ponti



termici presenti sul solaio di copertura dell'Immobile staggito.

Il posto auto di proprietà (mapp. 292 sub. 20) è disposto lungo la facciata Sud del fabbricato, in fregio alla viabilità pubblica, nella porzione di terreno profonda 6 metri adibita ad ospitare i parcheggi pertinenziali alle 9 unità residenziali presenti nel fabbricato. Lo stesso non risulta individuato da specifica segnaletica e si inserisce all'interno di una superficie uniformemente pavimentata in masselli autobloccanti in calcestruzzo (profonda circa 5 m) mentre la restante fascia profonda 1 m circa, presenta la stessa finitura della carreggiata stradale (ovvero superficie asfaltata).

Si precisa che l'Immobile 2 (appartamento e posto auto) fa parte del Condominio "XXXXXXX", unitamente alle restanti unità residenziali, posti auto e parti comuni (cfr. Paragrafo 5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,10** (di cui 6,70 mq corrispondenti al balcone)

È posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato autorizzato con concessione Edilizia in sanatoria n. 92-05-59S del 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Partaccia n. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di conservazione dell'Immobile 1 risultano in generali sufficienti. Si rileva la presenza di infiltrazioni in corrispondenza dei nodi muro-serramento (dovuta forse ad una non perfetta tenuta degli stessi), con particolare evidenza nelle porzioni di muratura adiacenti la portafinestra presente nel soggiorno e che consente l'accesso al balcone (in questo caso alla scarsa tenuta del serramento potrebbe essere associata anche una problematica legata all'impermeabilizzazione del balcone). Il tutto risulta evidenziato dalla documentazione fotografica (cfr. All. 5).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a padiglione materiale: non rilevato condizioni: non rilevate
Scale	tipologia: a rampe materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: Le scale risultano condominiali e pavimentate in marmo
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Si rileva la presenza di umidità/infiltrazioni in corrispondenza della portafinestra del soggiorno e della finestra della camera armadi
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Note: Le porte risultano funzionanti ma macchiate e rovinate dall'uso
Pareti esterne	materiale: in blocchi di laterizio + cappotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti Note: La muratura è costituita da un blocco in laterizio di 30 cm con cappotto esterno (spessore 8 cm) per uno spessore complessivo pari a 40 cm circa.



Si rileva che il cappotto in corrispondenza della camera armadi all'epoca del sopralluogo presentava punti di distacco.

Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: zona cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti Note: Altezza circa 1,80 m

Varie:

Tramezzi in mattoni forati spessore 10 cm comprensivi di intonaco.

Balcone pavimentato con piastrelle in ceramica e parapetto in ferro che presenta alcuni punti di discontinuità

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Da completare
Potenza nominale	Il generatore risulta mancante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza dell'Immobile è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione - piano primo	superf. esterna lorda	69,40	1,00	69,40
Balcone	sup reale lorda	6,70	0,30	2,01
		76,10		71,41

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: Massa (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2350

Accessori

Immobile 2 - Foglio 118, mappali
232 sub 10 e 20 (posto auto di pertinenza)

1. Posto auto

Identificato al n. mapp. 232 sub 20

Posto al piano terra

Composto da posto auto scoperto

Sviluppa una superficie complessiva di 13,25 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 8000

Note: Posto auto scoperto pavimentato, parte in autobloccanti e parte in asfalto, ubicato in fregio alla carreggiata stradale, all'interno del perimetro del mappale 232, di superficie pari a circa 13,5 mq. Si precisa che il parcheggio pertinenziale non risulta individuato in modo specifico (mediante segnaletica orizzontale o apposita cartellonistica con specifiche indicazioni numeriche), bensì si inserisce all'interno di una superficie uniformemente pavimentata in masselli autobloccanti in calcestruzzo (profonda circa 5 m)



posta lungo il fronte Sud del fabbricato residenziale. Si segnala che per quanto rappresentato nel progetto autorizzato (con Variante alla Sanatoria n. 65526/2010 e alla Fine Lavori n. 72023/2012 - Prot. 39706 del 12-07-2017) e nella planimetria catastale depositata a corredo della pratica di agibilità, la profondità del parcheggio risulta pari a circa 6 m. Questa maggior lunghezza pari a circa 1 m rispetto ai 5 pavimentati con i masselli autobloccanti di cui sopra, presenta la stessa finitura della carreggiata stradale (ovvero superficie asfaltata).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 2 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 2 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce e Microzone Catastali, e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara (MS);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara (MS);

Uffici del registro di Carrara (MS);

Ufficio tecnico di Massa (MS);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Massa;
- Fascia/zona: Suburbana/PARTACCIA-BONDANO-RICORTOLA
- Zona E2
- Microzona catastale n. 8;
- Tipologia prevalente: abitazioni civili;

Per destinazione residenziale, nel semestre 2 del 2021, si individuano per tipologia di "Abitazioni civili", un valore di mercato minimo di €/mq 1600 e uno massimo di €/mq 2350 (valore medio €/mq 1975);

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 2 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 2: €/mq 2600;



Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 2 - Foglio 118, mappali 232 sub 10 e 20 (posto auto di pertinenza). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 185.666,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione - piano primo	69,40	€ 2.600,00	€ 180.440,00
Balcone	2,01	€ 2.600,00	€ 5.226,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 185.666,00
Valore corpo	€ 185.666,00
Valore Accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 193.666,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 193.666,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile 2 - Foglio 118, mappali 232 sub 10 e 20 (posto auto di pertinenza)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	71,41	€ 193.666,00	€ 193.666,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.978,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1861,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00

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

- Immobile 2 - Foglio 118, mappali 232 sub 10 e 20 (posto auto di pertinenza)

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: //

Unitamente alla certificazione di abitabilità protocollata in data 12/03/2012 venivano depositati gli attestati di certificazione energetica. Si rileva che gli stessi, avendo validità 10 alla data di redazione della presente perizia risultano scaduti.

Pendenze condominiali:

- Immobile 2 - Foglio 118, mappali 232 sub 10 e 20 (posto auto di pertinenza)

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1861,60.

Si precisa che l'Immobile e i suoi accessori e pertinenze fanno parte del condominio "XXXXXXX". Relativamente alle spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia, nei prospetti forniti dall'Amministratore (cfr. Allegato 15), alla data del 30/12/2021, vengono indicate le seguenti situazioni personali per gli esercizi:

- "GESTIONE ORDINARIA ANNO 2021": relativamente all'Immobile 2: Appartamento sub 10 identificato con l'interno U7: importo da versare € 1311,59 (di cui € 493,39 relativi agli anni 2021 e 2020); Posto auto sub 20 identificato con l'interno P7: importo da versare € 112,36 (di cui € 42,27 relativi agli anni 2021 e 2020);
- "GESTIONE STRAORDINARIA - DEBITO": relativamente all'Immobile 1: Appartamento sub 10 identificato con l'interno U7: importo da versare € 888,07; Posto auto sub 20 identificato con



l'interno P7: importo da versare € 76,08.

Complessivamente relativamente all'Immobile 2 si valutano come spese insolute e da detrarre dal valore di stima dell'Immobile, quelle generali relative agli anni 2020, 2021 e 2022, nonché quelle straordinarie a debito, ovvero € 1861,60.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 159.954,50
Arr. € 160.000,00

INDICE ALLEGATI

Immobili individuati nel Comune di Massa (MS), Via Partaccia n. 4
LOTTO 1 – IMMOBILE 1 NCEU: FOGLIO 118, MAPPALI 232 SUB 6 e sub 16;
LOTTO 2 – IMMOBILE 2 NCEU: FOGLIO 118, MAPPALI 232 SUB 10 e sub 20

1. Estratto di mappa:
Foglio 118 mappale 232;
2. Visure
 - Foglio 118 mappale 232 sub 6, 10, 16 e 20
 - Visure altri beni
3. Planimetrie catastali:
 - Immobile 1: Foglio 118, mappale 232, sub 6
Foglio 118, mappale 232, sub 16
 - Immobile 2: Foglio 118, mappale 232, sub 10;
Foglio 118, mappale 232, sub 20
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
 - Immobili 1 e 2: Foglio 118, mappale 232, sub 6, 10, 16 e 20
5. Documentazione fotografica:
 - Lotto 1- Accessi, appartamento piano terra e posto auto;
 - Lotto 2- Accessi, appartamento piano primo e posto auto;
6. Rilievo:
 - Lotto 1 Immobile 1:
Foglio 118, mappale 232, sub 6- pianta appartamento - piano terra;
Foglio 118, mappale 232, sub 16- pianta posto auto - piano terra;
 - Lotto 2 Immobile 2
Foglio 118, mappale 232, sub 10- pianta appartamento - piano primo;
Foglio 118, mappale 232, sub 16- pianta posto auto - piano terra;
7. CDU n 254/22 rilasciato dal Comune di Massa il 09/06/2022
8. Stralci cartografici Comune di Massa (MS):
 - Regolamento Urbanistico del Comune di Massa – Stralci cartografici;
 - Stralcio NTA Regolamento Urbanistico
 - Cartografia Vincoli
 - Cartografia SIR
9. Pratiche Edilizie rinvenute nell'Archivio del Comune di Massa
 - 9.1. Concessione Edilizia in Sanatoria del 29/05/1992 n. 92-05-59/S;
 - 9.2. Concessione Edilizia del 14/10/1996 n. 96-04-076;
 - 9.3. D.I.A. n. 60035 del 04-03-2008;
 - 9.4. Attestazione di Conformità in sanatoria Rep. 63526 del 03/12/2010;



- 9.5. Variante alla Sanatoria n. 65526/2010 e alla Fine Lavori n. 72023/2012 - Prot. 39706 del 12-07-2017
- 9.6. Certificazione di abitabilità
10. Stralcio zone OMI - Comune di Massa (MS)
Zona E2 – Periferica – ZONA Suburbana/PATACCIA – BONDANO - RICORTOLA
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate:
P.E.C. Agenzia delle Entrate 16-03-2021 Prot. AGEDP-MS_7354_2021_1927 ;
12. Verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario Avv. Silvia ANDREANI
13. Visura camerale storica Soc. XXXXXXX
14. Ispezioni ipotecarie:
Elenco sintetico delle formalità per i seguenti Immobili censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Massa:
- Foglio 118, mappale 232 sub 3;
 - Foglio 118, mappale 232 sub 4;
 - Foglio 118, mappale 232 sub 6;
 - Foglio 118, mappale 232 sub 10;
 - Foglio 118, mappale 232 sub 16;
 - Foglio 118, mappale 232 sub 20;
- Elenco sintetico delle formalità per C.F. XXXXXXX Restrizione per il mappale 232
- Elenco sintetico delle formalità per C.F. XXXXXXX Restrizione per il mappale 232
- Note di trascrizione
15. Titolo di provenienza:
Atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXX Rep. 18772 del 7-08-2009 trascritto a Massa il 11-08-2009 ai nn. 8482-5947
16. Certificato di residenza Sig. XXXXXXX
17. Richiesta informazioni avanzata dal CTU e documentazione prodotta da Amministratore del Condominio "XXXXXX"

Data generazione:
13-06-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

