
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



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

Lotto: 1 - 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 1 - Foglio 118 mappali 232 sub 6 e 16 (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 terra 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 6 indirizzo VIA PARTACCIA n. 1, piano Terra, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale: 68 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 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: 92,51

Confini: Lato Nord mapp. 620 (immobile di altra proprietà), lato Est mapp. 232 sub 27 (immobile di altra proprietà), lato Ovest vialetto comune (Bene Comune Non Censibile ai sub 6 e 5), lato Sud mapp. 232 sub 5 (immobile di altra proprietà), sopra sub 10 (proprietà della Società esecutata e oggetto della presente esecuzione - Lotto 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXX, foglio 118, particella 232, subalterno 16, 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 sopraccitati 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 5 (immobile di altra proprietà), lato Est mapp. 232 sub 17 (posto auto di altra proprietà), lato Ovest mapp. 232 sub 17 (posto auto di altra proprietà), lato Sud viabilità pubblica (Via Partaccia)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXX - Residenza: XXXXXXX, 19038 Massa (MS) - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale:

L'Immobile 1 (sub 5 e 16 - rispettivamente appartamento e relativo posto auto) risulta regolare dal punto di vista catastale: le planimetrie depositate risultano conformi allo stato di fatto.

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 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: 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. XXXXXXXX,

Inoltre, nel verbale redatto durante il sopralluogo, dal Custode Giudiziario, lo stesso ha dichiarato che: *"Nell'immobile, che risulta occupato dal Sig. XXXXXXXX in forza di contratto preliminare che questi non è in grado di consegnare in quanto a mani dell'Avv. XXXXXXXX, come da diffida che ci mostra. Il Sig. XXXXXXXX mi dichiara che nell'abitazione oltre a lui vivono:*

1. XXXXXXXX, figlia, nata il XXXXXXXX;
2. XXXXXXXX, nipote, nato il XXXXXXXX a Massa,
3. XXXXXXXX, figlia, nata ...

Il XXXXXXXX dichiara solo la Sig.ra XXXXXXXX dovrebbe
dichiara che la Sig. XXXXXXXX

Il Sig. XXXXXXXX

(cfr. All. 12 Verbale di primo accesso e All. 16 Certificato di residenza Sig. XXXXXXXX). 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 XXXXXXXX – c.f./p.i. XXXXXXXX. 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 XXXXXXXX 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 XXXXXXXX contro XXXXXXXX; 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).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; 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 XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la società esecutata XXXXXXXX con sede in MASSA C.F./P. IVA XXXXXXXX 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:

- **Sequestro conservativo** a favore di XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX contro XXXXXXXX; derivante da: Decreto di sequestro conservativo;

A rogito di Tribunale di Massa in data 15/02/2012 ai nn. 400 iscritto/trascritto a MASSA CARRARA (MS) in data 20/02/2012 ai nn. 1479/1148;

I beni oggetto della presente formalità risultano ubicati nel Comune di Massa (MS) rispettivamente:

- in XXXXXXXX e censiti nel medesimo Comune al N.C.E.U. al Foglio 130, particella XXXXXXXX;



- in Via Partaccia e censiti nel medesimo Comune al N.C.E.U.al Foglio 118, particella 232 subalterni 5, 6, 7 e 8; (si precisa che dei beni sopra elencati solo il sub 6 risultava oggetto della presente esecuzione (Immobile 1 – LOTTO1).

La presente formalità risulta annotata per restrizione dei beni con annotazione del 02/03/2012 trascritta il 22/03/2012 ai numeri R.G. 2379/R.P. 291. Nella nota di trascrizione viene precisato che "il sequestro conservativo rimane fermo relativamente all'Immobile in Massa identificato catastalmente dal Foglio 138 mappale 969 sub 5 sino alla concorrenza Euro 360.000,00" (cfr All. 14).

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: € 398,86 (cfr. All.17 - rif. Preventivo gestione ordinaria anno 2022)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.897,57. 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. All. 17), alla data del 30/12/2021, vengono indicate le seguenti situazioni personali per gli esercizi:

- "GESTIONE ORDINARIA ANNO 2021": relativamente all'Immobile 1: Appartamento sub 6 identificato con l'interno U3: importo da versare € 1359,85 (di cui € 503,74 relativi agli anni 2021 e 2020); Posto auto sub 16 identificato con l'interno interno P3: importo da versare € 120,41 (di cui € 42,27 relativi agli anni 2021 e 2020);
- "GESTIONE STRAORDINARIA - DEBITO": relativamente all'Immobile 1: Appartamento sub 6 identificato con l'interno U3: importo da versare € 906,70; Posto auto sub 16 identificato con l'interno P3: importo da versare € 76,08.

Complessivamente relativamente all'Immobile 1 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 € 1.897,57.

Millesimi di proprietà: Relativamente all'Immobile 1:

Appartamento sub 6= interno U3 millesimi: 92,51;

Posto auto sub 16= interno P3; millesimi: 7,76;

Per complessivi **100,27** 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: Non specificato

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: nessuna

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 sopraccitati 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: XXXXXXXX. C.F. XXXXXXXX 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. XXXXXXXX - 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, XXXXXXXX", Dott. XXXXXXXX trasferiva dai Sig. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX e XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX titolari del diritto di proprietà per la quota 1/1 alla Società XXXXXXXX. sopra generalizzata (in persona del suo legale rappresentante Sig. XXXXXXXX nato a _____ 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, XXXXXXXX, s.s.a."*

Dal sopraccitato 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: XXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXXX

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 atto di provenienza All. 15) Relativamente al sopracitato titolo edilizio si precisa che lo stesso è stato volturato alla Società eseguita a seguito dell'avvenuto passaggio di proprietà dall'originaria Società intestataria XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX

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]

Note sulla conformità edilizia: L'Immobile 1 (sub 6 e 16 - rispettivamente appartamento e relativo posto auto) 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:	C.f.r. CDU n. 254/22 rilasciato dal Comune di Massa il 09/06/2022

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: L'Immobile 1 (sub 6 e 16 - rispettivamente appartamento e relativo posto auto) risulta regolare dal punto di vista urbanistico

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Immobile 1 - Foglio 118, mappali 232 sub 6 e 16 (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 1 è (mapp. 292 sub. 6) collocato al piano terra, accessibile dalla strada pubblica mediante un vialetto condominiale (comune all'appartamento adiacente censito con il sub 5) su cui risulta attiva una servitù di passo carraio della larghezza di tre metri verso il fondo retrostante (ad oggi censito con il mapp. 620 (cfr. All. 15 – titolo di provenienza).

L'appartamento è un trilocale a cui si accede tramite una piccola corte di pertinenza dotato di una zona giorno con angolo cottura e disimpegno che conduce al servizio igienico, alla camera di 14 mq, ad una camera armadi di circa 8 mq e ad un cavedio di proprietà di circa 10 mq dove è installata la caldaia. Il posto auto di proprietà (mapp. 292 sub. 16) 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 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 1 (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

1/1 di XXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXX - Residenza: XXXXXXX, 19038 Massa (MS) - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,80** (di cui 23,8 mq corrispondenti alle corti pertinenziali)

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato autorizzato con concessione Edilizia in sanatoria n. 92-05-595 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 generale sufficienti, anche se occorre evidenziare lo scarso stato di conservazione in cui versano le finiture superficiali delle murature e degli orizzontamenti, in quanto presentano marcati fenomeni di condensa superficiale e diffuse macchie di umidità e muffe (in particolare in corrispondenza di ponti termici, quali ad esempio i travetti in ca nei solai e nei punti di intersezioni tra le compartimentazioni orizzontali e verticali del fabbricato), come evidenziato dalla documentazione fotografica (cfr. All. 5).

Le cause di tali fenomeni possono essere molteplici ed esulano dalla presente trattazione. Fra queste, comunque, vi concorrono sicuramente una pessima conduzione dell'immobile (scarsa aerazione dei locali, ecc.) ed un non corretto utilizzo dell'impianto di riscaldamento (circostanze che, di per sé stesse, in presenza di cappotto esterno ed infissi ad alta tenuta all'aria, esasperano la comparsa dei suddetti fenomeni di condense e muffe).

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:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: non rilevata condizioni: sufficienti Note: Il cancello presenta parti ossidate e necessita di manutenzione
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone



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
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.

La corte di proprietà dell'appartamento risulta pavimentata e circondata da recinzione in ferro. La presenza del cane, di mobilio e oggetti di varia natura depositati lungo il perimetro dell'area non consente di rilevare con precisione lo stato di conservazione della suddetta pertinenza esterna.

Il cavedio di proprietà, posizionato internamente al fabbricato al fine di dare luce alle sue parti più interne, risulta pavimentata e circondata da recinzione in ferro per la porzione posta a confine con il sub 27 (altra proprietà). La presenza di mobilio e oggetti di varia natura depositati lungo il perimetro dell'area non consente di rilevare con precisione lo stato di conservazione della suddetta pertinenza esterna. Si rileva la presenza della caldaia all'interno di una nicchia posta all'interno della muratura di tamponamento.

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	Attivo
Potenza nominale	Caldaia marca Immergas modello Vitrix - potenza non rilevata
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 seminterrato	superf. esterna lorda	67,00	1,00	67,00
Corte pertinenziale	sup reale lorda	23,80	0,10	2,38
		90,80		69,38

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 1 - Foglio 118

mappali 232 sub 6 e 16 (posto auto di pertinenza) Identificato al n. mapp. 232 sub 16

1. Posto auto Posto al piano terra

Composto da posto auto scoperto

Sviluppa una superficie complessiva di 13,5 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 risulta individuato in modo specifico (mediante segnaletica orizzontale) e 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 1 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 1 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 e valutato lo stato di conservazione dell'Immobile all'epoca del sopralluogo, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: **€/mq 2300**;

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

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 1 - Foglio 118, mappali 232 sub 6 e 16 (posto auto di pertinenza). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.574,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione - piano terra	67,00	€ 2.300,00	€ 154.100,00
Corte pertinenziale	2,38	€ 2.300,00	€ 5.474,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 159.574,00
Valore corpo	€ 159.574,00
Valore Accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 167.574,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 167.574,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile 1 - Foglio 118, mappali 232 sub 6 e 16 (posto auto di pertinenza)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	69,38	€ 167.574,00	€ 167.574,00

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%)	€ 24.615,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.897,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Immobile 1 - Foglio 118, mappali 232 sub 6 e 16 (posto auto di pertinenza)

Certificato energetico presente: Si

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.



Pendenze condominiali:

- Immobile 1 - Foglio 118, mappali 232 sub 6 e 16 (posto auto di pertinenza)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.897,57

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 1:
Appartamento sub 6 identificato con l'interno U3: importo da versare € 1359,85 (di cui € 503,74 relativi agli anni 2021 e 2020);
Posto auto sub 16 identificato con l'interno interno P3: importo da versare € 120,41 (di cui € 42,27 relativi agli anni 2021 e 2020);
- "GESTIONE STRAORDINARIA - DEBITO": relativamente all'Immobile 1:
Appartamento sub 6 identificato con l'interno U3: importo da versare € 906,70;
Posto auto sub 16 identificato con l'interno P3: importo da versare € 76,08.

Complessivamente relativamente all'Immobile 1 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 € 1.897,57.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 140.540,90
Arr. € 141.000,00

