

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 181/2018

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangeletta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:



INDICE SINTETICO

BENE: Via Torre Vecchia n.4 - Mirteto - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **61**, particella **185**, subalterno **1**, indirizzo Via Torre Vecchia n.4 , piano T, comune Massa, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie mq.58, rendita € 262,10

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: xxxxxxxxxxxx

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 64.000,00



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Mirteto**
Via Torre Vecchia n.4

Lotto: 1

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

- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Mirteto, Via Torre Vecchia n.4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quota di Proprietà 1/1, foglio **61**, particella **185**, subalterno **1**, indirizzo Via Torre Vecchia n.4 , piano T, comune Massa, categoria A/4, classe 5, consi-stenza vani 3,5, superficie mq.58, rendita € 262,10

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/03/2007 Repertorio n.: 68 Rogante: xxxxxxxxxxxx Sede: MASSA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2146.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non specificati

Note sulla conformità catastale: In catasto vi è un'unica planimetria presentata nel 1977 sia del fabbricato nel suo complesso che per l'unità immobiliare in oggetto. In ca-tasto alla partita 2368 il fabbricato risulta censito dal 1968

Quota e tipologia del diritto:

1/1 - Piena proprietà di xxxxxxxxxxxx Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx - **Residenza:** Via Torre Vecchia n.4

- **Stato Civile:**

- **Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

- **Data Matrimonio:** xxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'immobile è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita Notaio xxxxxxxx di Massa del 13/03/2007 Rep. n.68 Racc. n.42.

Conformità catastale:

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale depositata.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità per quanto attiene alla corte comune e all'area di pertinenza in genere: Diverso andamento dei confini dell'area di pertinenza



del fabbricato, diverso andamento e suddivisione dell'area comune.

Regolarizzabili mediante: Rilievi strumentali dei confini, presentazione di elaborato planimetrico, aggiornamento della planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Diverso andamento dei confini dell'area di pertinenza del fabbricato, diverso andamento e suddivisione dell'area comune.

Spese tecniche, oneri, diritti, ecc. circa.: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare è conforme alle planimetrie catastali. La planimetria catastale è stata presentata il 22/03/1977 non sono state rintracciate presso l'Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate altre planimetrie del bene, pertanto l'unica planimetria riferita al bene è quella allegata alla presente relazione. Si fa rilevare che l'area esterna definita "corte comune" nella planimetria e rappresentata come un unico corpo, nello stato di fatto è suddivisa in più parti, come precisato anche nella descrizione del bene. Su quest'ultima insistono (almeno in parte) dei manufatti e fabbricati minori (deposito e/o garage) di proprietà di terzi (in comune e presente una domanda di condono a firma di terzi relativa a detti immobili) non oggetto di pignoramento e delle recinzioni che la suddividono almeno in tre parti: una a servizio dell'unità in oggetto; una posta a servizio dell'unità sovrastante quella in oggetto; una terza, collegata alla strada comunale, di distribuzione e accesso alle altre due e ai due fabbricati minori di cui sopra. Nella planimetria l'area comune cinge il fabbricato anche sui prospetti lato Viareggio e monti con una stretta striscia di terreno ma nella realtà la porzione lato monti non è materializzata. Si rilevano anche alcune differenze tra i confini materializzati sul posto e quanto riportato in planimetria ed in mappa. Alcune differenze nell'andamento dei confini si rileva anche tra la mappa e la planimetria catastale.

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

NO

Note: Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Nella frazione di Mirteto a ridosso del centro storico in Via Torre Vecchia appartamento posto al piano terra di un fabbricato in parte di tre piani fuori terra in parte di due piani. La frazione sorge in zona pedecollinare e collinare a destra del Frigido ed è posta a circa due chilometri dal centro della Città di Massa e a circa cinque chilometri dal centro della città di Carrara a cui è collegata direttamente tramite la via Foce. Il reticolo viario interno alla frazione ed in particolare Via Torre Vecchia è caratterizzato da sezioni stradali ridotte e tortuose mentre i collegamenti con il resto del territorio avvengono tramite alcune delle strade principali del Comune. La frazione è a destinazione residenziale confina con altre zone sempre a destinazione residenziale o con alcune aree agricole. Al fabbricato in genere si accede da via Torre vecchia tramite un passo e una corte comune con altra unità. Il passo è carraio per un breve tratto per poi divenire pedonale essendo la corte posta a



quote diverse raccordate tramite alcuni scalini. L'unità in oggetto è posta al piano terra ed ha affacci sul prospetto sud-est, sud-ovest e nord -est. Non vi è possibilità di parcheggio nell'area comune di pertinenza. La corte definita contrattualmente ed in catasto come "comune" è in realtà suddivisa in tre parti: una antistante il cancello carraio e due magazzini; due porzioni minori poste, a quota più alta, una antistante l'ingresso dell'appartamento al piano terra oggetto di perizia e una antistante l'accesso all'altra unità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari e asili

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro città di Massa; città di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Mare e monti.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa, Castello di Massa, chiese e pievi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea, la fermata dista circa m.200

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Occupato dall'esecutata con la sua famiglia

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 xxxxxxxxxxxx con sede a Milano ora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 194.403,00; Importo ca-pitale: € 129.602,00



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Trascrizione** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; derivante da: Atto esecutivo cautelare trascritto a
Massa in da-ta 29/01/2019 ai nn. 731/570;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornato al 03/10/2019. Si veda elenco allegato

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non esiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio.

Millesimi di proprietà: Non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente, non fornita

Indice di prestazione energetica: Non presente, no fornito

Note Indice di prestazione energetica: Non presente, no fornito

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

Avvertenze ulteriori: No, non risulta nulla nei pubblici registri

- Si veda atto di costituzione di servitù riportato al capito successivo

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietario:

Dal 09/10/1963 al 30/07/1969

-xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx

-xxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx

-xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx

xxxxxxxx Nata a xxxxxx il xxxxxx

-xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx

-xxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx

-xxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxx

Per la quota di 1/7 ciascuno della proprietà gravata di usufrutto parziale per la quota di 1/3 a favore di -xxxxxxxx, nato a xxxxxx'xxxxxxxx (marito)

- In forza di successione testamentaria, registrata a Massa, in data 19/05/1970, ai nn. 33/vol 256; trascritto a Massa, in data 29/10/1970, ai nn. 5286/4537.



2018 Note: Il bene è pervenuto per successione ereditaria legittima in morte della signora xxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxe deceduta a xxxxl 9xxxxxx (denuncia di successione registrata a Massa n. 33 vol. 256 e trascritta a Massa il 29 ottobre 1970 ai nn. 5286/4537 di formalità) devolutasi per legge. Alla signora xxxxxxxx l'immobile in oggetto con maggior consi-stenza era pervenuto per averlo acquistato in virtù di atto di compravendita ricevuto dal xxxxxxxx xxxxx in data 23 giugno 1941 rep. n. 41072 trascritto a Massa il giorno 1 luglio 1941 al n. 1733-B di formalità.

Proprietario:

dal 30/07/1969 al 06/05/1977

- xxxxx xxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 5/14 di proprietà gravata dell'usufrutto parziale di cui di sotto
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 6/14 di proprietà gravata dell'usufrutto parziale di cui sott
- xxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxx per la quota di 3/14 di proprietà gravata di usufrutto parziale di cui sotto
- xxxxxxxx, nato a xxxxx l'8xxxxxx usufrutto parziale per la quota di 1/3 .
- In forza di Cessione di diritti - a rogito di Notaio xxxxxxx di Massa, in data 30/07/1969, ai nn. 6493; registrato a Massa , in data 18/08/1969, ai nn. 1117; trascritto a Massa, in data 22/08/1969, ai nn. 1807/3508.

Note: Vi sono altri due atti di Cessione Diritti a rogito Notaio xxxxxxx precedenti non ri-portati per brevità di trattazione in quanto relativi a passaggi intermedi che non variano la quota di proprietà e diritti del venditore xxxxxxxx: 1) atto 23/07/1968 n.5935, re-gistrato a Massa il 02/08/68 al n.1032; 2)atto 26/07/1968 n.5941, registrato a Massa il 10/08/1968 al n.1084.

Proprietario:

dal 06/05/1977 al 13/02/2007

- xxxxxxxx nato a xxxxxxxx piena proprietà quota 1/1 .
 - In forza di atto di divisione - a rogito di xxxxxxx di Massa, in data 06/05/1977, ai nn. 97724/11209; registrato a Massa, in data 23/05/1977, ai nn. 503; trascritto a Massa , in data 24/05/1977, ai nn. 3010/2565.
- Note:** L'usufruttuario xxxxxxx, nato a xxxxxxxx è deceduto il 15/01/1974, per la riunione di usufrutto è sta presentata voltura n.970 del 1977 ai terreni e voltura n.1011 del 1977 all'urbano.

Proprietario:

dal 13/03/2007 ad oggi (attuale proprietaria)

- xxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxx C.F.xxxxxxxxx quota di 1/1 di piena proprietà.
- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio xxxxxxx di Massa, in data 13/03/2007, ai nn. 68/42; registrato a Massa, in data 15/03/2007, ai nn. 558/1T; trascritto a Massa, in data 16/03/2007, ai nn. 3320/2146.

Servitù:

- Servitù di passo a piedi e carrabile, nonché servitù di posa nel sottosuolo di linee di adduzione di energia elettrica, acque, gas, telefono e altri servizi di smaltimento acque chiare e scure a carico della particella 185 del foglio 61 ed a favore delle particelle 980, 982,



183, 186, 189, 187 e 190 del foglio 61, costituite con atto Notaio xxxxxxxx già di Massa in data 9 febbraio 1995 rep. n. 12969/2238, trascritta a Massa il giorno 8 marzo 1995 ai nn. 1740/1238 di formalità; Nell'atto si parla di una striscia di terra di m.2,50 circa lato mare "come esistente" e riportata in rosso nell'estratto di mappa allegato all'atto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna pratica è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Note sulla conformità edilizia:

Non sono state rinvenute pratiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa relative al bene pignorato ne a nome dell'esecutata ne a nome dei precedenti proprietari.

L'unico documento con cui raffrontare lo stato di fatto è la planimetria deposita presso il Catasto del Comune di Massa e risalente al 22/03/1977. Non vi sono elaborati precedenti a tale data ne successivi. Le notizie rintracciabili presso il Catasto di Massa relativi alla partita n.2368 in cui era ricompreso il bene sono del 1968. Da un esame filologico del fabbricato si nota che questo è stato modificato e ampliato in epoche successive, certamente vi è una parte molto vecchia risalente a fine 800 primi anni del 1900 che è stata risistemata e ampliata successivamente. Per quanto deducibile da un esame a vista i materiali e le tecniche adottate sono compatibili con quanto dichiarato dal venditore xxxxxxxx nell'atto a rogito Notaio xxxxxxxx di Massa del 13/03/2007 rep.68/42 in cui all'art.6 viene dichiarato : ".....-che per il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, l'opera risulta iniziata in data anteriore al 1°settembre 1967; -e che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o muta-menti che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori. Garantisce pertanto la conformità dell'immobile in oggetto alle leggi e agli strumenti edilizi e urbanistici e agli atti di competenza della pubblica amministrazione." Per quanto sopra e se non emergeranno atti o documenti che dimostrino il contrario l'immobile è commerciabile. Permangono tuttavia alcune discrepanze tra quanto affermato nell'atto e quanto riportato negli atti di provenienza del bene precedenti al ventennio, ossia descrizioni non del tutto in linea con quanto affermato, si parla esplicitamente di un'unità al piano terra solatanto nell'atto del 1973 mentre negli atti precedenti si parla genericamente del fabbricato non vengono descritte le due unità che lo compongono, descrizione dettagliata che invece è presente nell'ultimo atto di divisione del 1977 precedente alla compravendita del 2007. Per quanto sopra e in via cautelativa anche in considerazione che l'unità immobiliare non ha i requisiti igienico sanitari oggi richiesti per una abitazione (es.: ridotta altezza utile interna, rapporti aero illuminanti non adeguati, superfici utile degli ambienti non adeguata, ecc. .) ritengo si debba prevedere una riduzione del valore dell'immobile del 25% al valore così ridotto verrà poi applicata un'ulteriore riduzione del 15% come previsto per vizi e mancanza di garanzia.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale ; Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	<u>Piano Strutturale</u> approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.66 del 9/12/2010 e successive varianti e integrazioni di cui alle Delibere del Consiglio Comunale : n. 47 del 2011; n.42 e 43 del 2012, n.73 del 2013 Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Consiglio Comunale n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Piano strutturale: Sistema territoriale di pianura U.T.O.E. n.3. <u>Regolamento Urbanistico</u> :Sistema funzionale degli Insediamenti - CDad Sottosistema funzionale della città diffusa alta densità.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo II- Capo 1- Sez. I : Regimi normativi per gli interventi sui singoli edifici ed aree a destinazione residenziale; art.26 Generalità; Art. 29 Interventi nella città diffusa ad alta densità - Regime normativo di consolidamento urbanistico; Titolo I - Capo 1- Sez. II Parametri urbanistici ed edilizi; Articoli dal 6 al 9; Sez. IV Categorie d'intervento sui singoli edifici e sui lotti liberi; Articoli dal 18 al 25;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Si rimanda a quanto previsto nelle N.T.A. al : Titolo II- Capo 1- Sez. I : Regimi normativi per gli interventi sui singoli edifici ed aree a destinazione residenziale; art.26 Generalità; Art. 29 Interventi nella città diffusa ad alta densità - Regime normativo di consolidamento urbanistico;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Il fabbricato è antecedente ai piani vigenti
Note:	Il fabbricato è di epoca antecedente sia al nuovo strumento urbanistico sia al PRG previgente. La destinazione residenziale del fabbricato non contrasta con le previsioni per la zona degli strumenti urbanistici.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Appartamento al piano terra di un vecchio fabbricato in muratura mista in parte di due piani in parte di tre composto da due unità residenziali, una al piano terra, oggetto di perizia e una al piano primo e secondo di proprietà di terzi. Il fabbricato sorge in zona pedecollinare ed il terreno di pertinenza è posto a quote diverse e complessivamente a quota superiore rispetto alla strada pubblica. Come già detto l'area di pertinenza dichiarata comune nella planimetria catastale e nel contratto di provenienza del bene nella realtà è suddiviso in tre parti una a quota inferiore e antistante ai due magazzini di proprietà di terzi e due porzioni minori poste a quota più alta e raggiungibili salendo alcuni gradini di cui una antistante l'ingresso dell'appartamento al piano terra oggetto di perizia ed una antistante le scale esterne di accesso all'altra unità. Sull'area comune non vi è possibilità di parcheggio anche se dalla strada pubblica si accede alla porzione più bassa della corte tramite un passo carrabile delimitato da un cancello. Si fa rilevare come i due corpi di fabbrica minori, magazzini, siano realizzati in parte su pilotis e per quanto rilevabile a vista a copertura della zona gravata di servitù (sono necessari rilievi strumentali per poter verificare quanto sopra). Il terreno lato monti del fabbricato è posto a quota superiore rispetto al pavimento interno dell'appartamento in oggetto arrivando poco al disotto della quota del davanzale delle finestre lato monti della stessa. Anche la parete interna lato Carrara sembra essere almeno in parte contro terra, il piano terra dell'unità adiacente sembra essere posto ad una quota superiore rispetto all'unità in esame. L'appartamento è composto da: un ingresso soggiorno con angolo cottura; un bagno con doccia e accesso diretto dall'ambiente precedente; due camere una lato mare Carrara con accesso dalla zona giorno e una lato monti Carrara con accesso tramite la camera precedente. Gli ambienti sono bassi con altezza utile interna dichiarata nella planimetria di m.2,45 ma rilevata di m. 2,36 circa nella zona giorno e di m. 2,32 circa nella zona notte. Da un esame a vista questa diminuzione di altezza sembra imputabile in parte, almeno nella zona notte, alla messa in opera di un controsoffitto realizzato in materiali diversi. L'appartamento presenta finiture di tipo economico, pavimenti in ceramica e monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno verniciato, infissi interni in legno tamburato con pannellatura in vetro, gli infissi in genere necessitano di lavori di manutenzione. Gli impianti sono sotto traccia tranne alcuni brevi tratti a vista, l'impianto idrotermosanitario è alimentato tramite caldaia murale a gas metano posta all'esterno, i radiatori sono in alluminio. Non è stato precisato il sistema di smaltimento acque nere e bianche. Le pareti presentano segni di umidità di risalita, l'esame dello stato di conservazione delle pareti è ostacolato dalla presenza di rivestimenti ad altezze diverse e realizzati con pannelli in materiale diverso e parati. Il fabbricato nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione. La corte esterna nel suo complesso è pavimentata e recintata. Come già specificato la stretta striscia di terreno lato monti del fabbricato non è materializzata ed è un tutt'uno con l'uliveto confinante. Come riportato in altre parti non è stata rintracciato nessun titolo abilitativo relativo alla costruzione del bene o ad interventi successivi sullo stesso. Lo scrivente in via prudenziale ritiene utile ridurre il valore del bene del 25% come già precisato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Via Torre Vecchia n.4 - Stato Civile: xxxxxxxx



- Regime Patrimoniale:
- Data Matrimonio:
- Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

Condizioni generali dell'immobile: Trascurate necessita di lavori di manutenzione di questo si è tenuto conto in sede di valutazione

Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	epoche diverse
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto esistente è stato realizzato in epoche successive non sono stati rinvenuti certificati o dichiarazioni di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	corpi radianti in alluminio caldaia murale esterna a gas metano
Stato impianto	al momento del sopralluogo l'impianto non era in funzione, impianto di vecchia costruzione.
Potenza nominale	non è stata fornita documentazione in merito all'impianto
Epoca di realizzazione/adequamento	epoche diverse
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Sulla conformità dell'impianto lo scrivente non può esprimersi mancando la documentazione e le certificazioni necessarie.

Note generali impianti: Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma di legge e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione. Non sono stati forniti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Si ribadisce non viene valutata come corte esclusiva la porzione di corte comune di fatto recintata antistante e circostante l'appartamento al piano terra oggetto di valutazione. Si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo unitario dell'incidenza della corte comune in generale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale lorda	52,00	1,00	52,00
		52,00		52,00

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° semestre 2018

Zona: Semicentrale- circondario del centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.400,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa U.O. Edilizia Privata e U.O. Vigilanza Edilizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Massa, zona semicentrale dal centro fino all'autostrada, destinazione residenziale; codice di zona C1; micro-zona catastale n.3; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione residenziale; valori riportati relativi al secondo semestre del 2018.

Sono stati inoltre presi in esame gli annunci commerciali su alcuni dei principali portali del settore immobiliare quali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame variano da €1.600,00 a €2.400,00 con un valore medio di € 2.000,00. Il prezzo per l'OMI, tipologia abitazioni di tipo economico, varia da un minimo di € 1.250,00 al mq.ad un massimo di € 2.400,00 con un prezzo medio di 1.825 al mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.000,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	52,00	€ 2.000,00	€ 104.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.000,00
Si veda quanto riportato nel capitolo regolarità edilizi e nella descrizione del bene detrazione del 25.00%			€ -26.000,00
Valore corpo			€ 78.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	52,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00



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%) € 11.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile singola unità

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.800,00

8.6 Valore immobile arrotondato: € 64.000,00

Data generazione:

04-10-2019

L'Esperto alla stima

Roberto Carra

ALLEGATI:

1. Documentazione catastale;
 - 1.1. Visure
 - 1.2. Estratto di mappa
 - 1.3. Elaborato planimetrico
 - 1.4. planimetria
2. Documentazione Edilizia e Urbanistica;
 - 2.1. Estratto tavole R.U. e
 - 2.2. Estratto delle N.T.A.
3. Rilievo dello stato di fatto
4. Aggiornamento certificati ipotecari;
 - 4.1. xxxxxxxxxxxx
 - 4.2. xxxxxxxxxxxx
5. Titoli di provenienza;
 - 5.1. Atto di Provenienza del 13/03/2007
6. Estratto per riassunto atto di matrimonio
7. Valori OMI
8. Localizzazione
9. Documentazione fotografica

