

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N.R.G. E.I. 47/2019
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Ortola**
Via Frangola 32

INDICE

Lotto: 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE GENERALE	5
3. STATO DI POSSESSO.....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
7. PRATICHE EDILIZIE.....	8
8. DESCRIZIONE DEI BENI.....	9
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	13

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Ortola**
Via Frangola 32

Lotto: 2

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa al piano interrato [C6] sito in Massa, frazione di Ortola, Via Frangola 32

Note: Trattasi porzione di fabbricato con tipologia a, catastalmente formata da due unità un appartamento al piano terra e primo con cantina al piano seminterrato ed una autorimessa sempre al piano seminterrato sottostante l'appartamento, oltre a due piccole corti sui prospetti minori; i vari piani sono collegati tra loro da scala interna. Nello stato di fatto le due unità sono un'unica unità residenziale, un appartamento dal piano seminterrato al primo e le due unità catastali non sono autonomamente utilizzabili e come si dirà più avanti nel lavoro necessitano di lavori edili ed impiantistici volti al ripristino dello stato di fatto originario. Oltre a quanto sopra la normativa sui parcheggi ne vieta la vendita separata dall'abitazione. Per quanto sopra nelle relazione gli immobili vengono trattati come un'unica unità residenziale.

Di seguito vengono riportati i dati catastali come presenti al N.C.E.U..

Identificato al catasto Fabbricati [A2]:

Intestazione:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- foglio **63**, particella **667**, subalterno **1**, indirizzo Via Frangola, piano T-1°-S1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale mq.145, totale escluse aree scoperte mq.140, rendita € 805,67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/1983 Voltura in atti dal 20/11/1996 Repertorio n.: 25442 Rogante: DARIO DALLE LUCHE Sede: MONTIGNOSO Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1405 del 29/09/1983 COMPRAVENDITA (n. 2610.2/1983)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non riportato

L'unità immobiliare confina con: altra unità part.666 lato Via Frangola; particella 631 lato fiume e lato Monti; particella 1013 lato mare; sotto il suolo ed il garage stessa proprietà (sub.2), sopra l'aria.

Identificato al catasto Fabbricati [C/6]:

Intestazione:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- foglio **63**, particella **667**, subalterno **2**, indirizzo Via Frangola, piano S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza 18 mq., superficie Totale mq.18, rendita € 56,71

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/1983 Voltura in atti dal 20/11/1996
Repertorio n.: 25442 Rogante: DARIO DALLE LUCHE Sede: MONTIGNOSO Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1405 del 29/09/1983 COMPRAVENDITA (n. 2610.2/1983)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non riportati

Il garage confina con: scala interna di distribuzione stessa proprietà e altra unità part.666 lato Via Frangola; scivolo di accesso lato monti, terrapieno lato fiume, altra unità stessa proprietà lato mare (sub.1 cantina) ; sotto il suolo, sopra altra unità stessa proprietà (sub.1 appartamento).

Note sulla conformità catastale: Come già detto catastalmente i beni sono due unità distinte con diversa categoria mentre di fatto trattasi di unica unità residenziale come si dirà più avanti le planimetrie non corrispondono allo stato di fatto .

Quota e tipologia del diritto per i beni [A/2] e [C/6]

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

- Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni
- Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con XXXXXXXXXXXXXXX

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

- Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Stato Civile: Coniugata
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni
- Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifiche alla distribuzione interna, modifiche alle aperture esterne ed interne, cambio di destinazione degli ambienti al piano interrato, maggiore consistenza al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche alla distribuzione interna, modifiche alle aperture, diversa destinazione degli ambienti, maggiore consistenza.

Spese per rilievi e predisposizione pratiche catastali, spese tecniche, diritti e sanzioni, con le precisazioni di cui a seguire : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità catastale: Come precisato in più parti i beni nello stato di fatto formano un'unica unità su due piani fuori terra e uno piano interrato, i piani sono trasversalmente sfasati tra loro e collegati tramite scala interna, **l'adeguamento della pratica catastale e la regolarizzazione dei beni è legata e condizionata dall'ottenimento o meno delle necessarie autorizzazioni comunali.**

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

Viene pignorata la piena proprietà dei beni

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di perizia sono ubicati a Massa nella frazione di Ortola agli inizi di Via Frangola in zona collinare, e fanno parte di un complesso immobiliare composto da due stecche di circa 10 unità residenziali con tipologia a schiera con ampio parcheggio pubblico. La zona è ben servita con scuole, ufficio postale, farmacie, bar e negozi in genere nelle immediate vicinanze. La zona è essenzialmente residenziale, tranquilla, ben esposta libera da est e ovest. Il centro città dista circa un chilometro, nelle vicinanze via Foce che collega il centro città di Massa con il Centro città di Carrara, poco più a valle a meno di 1km vi è la SS1 via Aurelia con tutti i suoi collegamenti. A circa 3 km vi è la stazione ferroviaria e a circa 4 km il casello autostradale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: Uffici pubblici, uffici postali, scuole, farmacie (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - Commerciali

Importanti centri limitrofi: Centro città di Massa a 1Km - Centro città di Carrara a 2 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane - mare.

Attrazioni storiche: Centri storici, castelli, chiese, ville storiche.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea per centri minori della montagna e per centro città di Massa e di Carrara m.150

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato dal debitori e dai loro familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.366,73 ; Iscritta a Massa in data 25/05/2016 ai nn. 4576/590

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
Derivante da: Ordinanza di condanna; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 56.939,71 ; Iscritta a Massa in data 12/07/2017 ai nn. 6180/842

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: L. 962.500.000; Importo capitale: L. 385.000.000 ; a rogito di Notaio Carlo La Rosa di Pontremoli in data 13/05/1985 ai nn. 6755; Registrato a Aulla in data 16/05/1985 ai nn. 748/vol.157; Iscritta a Massa in data 23/05/1985 ai nn. 3013/333

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Atto giudiziario trascritto a Massa in data 18/04/2019 ai nn. 3460/2619;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: Atto giudiziario trascritto a Massa in data 28/11/2005 ai nn. 13125/8005;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si veda documentazione allagata aggiornata al 28/3/22.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di condominio ma non è stato nominato l'amministratore.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste contabilità non essendoci un amministratore (come dichiarato dall'esecutato).

Non vi è una contabilità ufficiale come dichiarato dall'esecutato, non è mai stato nominato un amministratore, un condomino (non meglio precisato) provvede a richiedere informalmente le spese per i consumi condominiali: antenna centralizzata, illuminazione, a detta dell'esecutato poche decine di euro all'anno. Lo scrivente non può esprimersi in merito a quanto dichiarato, sul posto non era visibile alcuna indicazione relativa al condominio e all'amministratore (targa riportante il nome del condominio e dell'amministratore oggi presente all'ingresso di quasi tutti i condomini).

Millesimi di proprietà: In base al regolamento di condominio allegato all'atto di assegnazione e precisamente ai titoli rep.n.4510/4512 del 16/07/1984 l'unità in oggetto è l'alloggio n.10 e i millesimi di proprietà sono: 93,6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non fornito non rintracciato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

NOTE: Nell'atto di assegnazione del 1984, di cui si dirà nel proseguo del lavoro, si ribadisce che "l'assegnazione è regolata oltre che da questo contratto e dal Regolamento, anche dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Massa e la Cooperativa medesima, con il più volte citato atto Faggioni del 22 febbraio 1983....."

A questo proposito si rimanda a quanto sotto riportato e meglio precisato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:**

Dal 28/07/1984 ad oggi (attuali proprietari)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXX, C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto "Assegnazione di Alloggio Sociale" a rogito di Notaio Carmelo La Rosa di Pontremoli, in data 28/06/1984, ai nn. 5224/2641; registrato a Aulla, in data 16/07/1984, ai nn. 1516; trascritto a Massa, in data 16/07/1984, ai nn. 5471/4516.

Nota: Nell'atto di assegnazione si ribadisce che "l'assegnazione è regolata oltre che da questo contratto e dal Regolamento, anche dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Massa e la Cooperativa medesima, con il più volte citato atto Faggioni del 22 febbraio 1983....." atto riportato in allegato alla presente relazione a cui si rimanda per quanto qui non riportato e a cui deve essere fatto riferimento in tutti i passaggi di proprietà futuri (compreso il decreto di trasferimento).

Nota : Gli Uffici comunali su indicazione dell'amministrazione ritengono si debba applicare anche al bene in oggetto il "Prezzo convenzionale unitario di trasferimento" da stabilirsi su richiesta del venditore dagli uffici Tecnici del Comune. Se bene il prezzo massimo di cessione non possa essere applicato alle vendite giudiziarie si è provveduto a richiederlo in quanto applicabile alle successive normali vendite tra privati, in modo tale che chi andrà ad aggiudicarsi il bene abbia un'indicazione su tale valore. Si precisa che il prezzo dovrà essere richiesto nuovamente al Comune al momento della eventuale vendita in quanto legato al limite massimo del costo totale di intervento che può variare nel tempo. Si veda anche quanto riportato nei capitoli "Consistenza" e "Valorizzazione".

Si fa rilevare che nel documento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Massa si riporta come tipologia a cui fare riferimento per definire il valore la "Tipologia in linea" mentre la tipologia del fabbricato è a schiera quindi nel calcolo che verrà riportato più avanti si fa riferimento all'effettiva "Tipologia a schiera".

Altra nota al documento del Comune è relativa alla cessione dell'area che non è ceduta in diritto di superficie, come riportato nell'oggetto "..... alloggi in regime di diritto di superficie" ma in proprietà come indicato nell'atto del Notaio G. Faggioni del 1983 in cui all'Art. 1 si legge : "..... Il Comune di Massa ha ceduto alla

la quale ha acquistato il diritto di proprietà sull'area zonale Il diritto di proprietà è stato conferito per costruire sull'area un edificio residenziale....." quindi per quanto si legge non si tratta di alloggi in regime di diritto di superficie come riportato nel documento del Comune, quanto sopra è ribadito anche nell'atto di "Assegnazione di alloggio sociale" di cui sopra.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Non vi sono proprietari precedenti il bene è stato costruito dalla società " di cui sopra e assegnato agli esecutati

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 82.5.28

Intestazione: Cooperativa edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato di edilizia residenziale di tipo economico nel comprensorio zonale "Ortola" del P.E.E.P. per complessivi n.10 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/1981 al n. di prot. 10059

Rilascio in data 05/06/1982 al n. di prot. 82.5.28

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1984 al n. di prot. 16/84

NOTE: Il Genio Civile di Massa Carrara con sua comunicazione prot. n.2816 del 19/12/1983 certificava che le opere rientravano nelle Norme Transitorie per le zone simiche L.n.64/1974 art.30. e quindi erano conformi alle norme di legge. Le opere sono state ultimate il 24/05/1984, come risulta dalla comunicazione di fine lavori, quindi prima del 01/07/1984 data in cui entrava in vigore la nuova normativa che prevedeva una diversa procedura.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna, cambio di destinazione del piano seminterrato, ampliamento del piano seminterrato, modifiche ai prospetti.

Regularizzabili mediante:

Ripristino dello stato di fatto come da progetto approvato del 1982.

Descrizione delle opere da sanare:

Le opere non sono sanabili trattandosi essenzialmente di modifiche alla destinazione d'uso dei locali interrati con opere interne ed esterne che sono stati adibiti ad abitazione passando quindi da locali di categoria S2 a locali di categoria A non ammessi nei seminterrati, come non è ammesso l'ampliamento del piano interrato. Per le variazioni distributive al piano terra e primo si prevede ripristino ma possono eventualmente essere sanate mediante presentazione di CILA tardiva soggetta a sanzione con una variazione dei costi che non incide sulle spese di cui sotto.

Note: Per le spese da sostenere si rimanda a quanto precisato nel capitolo relativo alla descrizione dell'immobile ritenendo di doversi applicare una riduzione in percentuale del valore come lì precisato.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Piano Strutturale delibera del Consiglio Comunale n.66 del 9/12/2010; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Sistema Territoriale di Pianura; Tessuti: CD_MDB sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità art.30 delle N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico. Per gli interventi ammessi si rinvia

	all'allegato Art. 30 delle NTA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Ai sensi dell'art. 35 della L.865 del 22/10/1971.
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Giulio Faggioni di Pontremoli del 22/02/1983 rep. n.1186 registrato l'11/03/1983 al n.435 vol.151, trascritto a Massa il 23/03/1983 al n.1954 di reg. Gen e n.1648 di Reg. Part.
Obblighi derivanti:	Il Comune di Massa ceduto a la il diritto di proprietà le aree necessarie alla costruzione di un edificio residenziale ai sensi dell'art.35 della L. 865 del 22/10/1971 per la costruzione su detta area di alloggi residenziali di tipo economico. Si rimanda alla convenzione allegata per i vincoli che interessano gli acquirenti e i loro aventi causa in particolare gli art.8, 9, 10, 11.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna. Il fabbricato destinazione residenziale è compatibile con la destinazione di zona

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]** di cui al punto A

Appartamento terra tetto con tipologia a schiera distribuito su tre piani due fuori terra ed uno interrato, il fabbricato segue l'andamento del terreno e tutti i piani risultano a loro volta sfalsati trasversalmente. La porzione del piano con affaccio lato monti è posta ad una quota maggiore di quella lato mare; la porzione di fabbricato in oggetto ha pianta rettangolare con i due prospetti minori, lato monti e mare, liberi e con aperture mentre dei due lati maggiori soltanto quello lato fiume (Massa) è libero e, diversamente da quanto riportato nel progetto e nelle planimetrie catastali, presenta una finestra al piano terra, l'altro è in comune con l'unità adiacente. Si rilevano modifiche nelle dimensioni e nella posizione di alcune porte e finestre in particolare nella cucina dove invece di una grade porta finestra vi è una porta finestra più piccola e una finestra. L'accesso all'immobile avviene dal prospetto lato monti dove vi è una piccola porzione di corte esclusiva adibita in parte a vialetto pedonale di accesso con piccolo giardino ed in parte occupata dallo scivolo che conduceva all'ingresso del garage oggi murato. Nella porzione di parete costruita per tamponare l'ingresso del garage sono state realizzate due finestre. All'ingresso si accede salendo alcuni scalini che conducono ad un piccolo porticato su cui si apre il portone di ingresso. Il piano terra è composto da: ingresso, cucina con terrazza, ripostiglio realizzato al posto del previsto WC e con dimensione minore a favore dell'ingresso; dall'ingresso partono due rampe di scala una scendendo conduce alla restante porzione del piano terra ossia al soggiorno con zona pranzo e terrazza coperta sul prospetto lato mare, l'altra salendo conduce alla zona notte al primo piano. Dal soggiorno riparte la scala che sempre con due rampe contrapposte con ventaglio intermedio conduce al piano seminterrato. L'andamento e l'ingombro della scala è pressoché lo stesso per tutti e tre i piani, la scala è a giorno per il piano terra e primo parte del piano interrato. Al primo piano nella porzione lato mare a quota inferiore troviamo un bagno e una camera con accesso dal pianerottolo intermedio della scala, continuando a salire la scala si arriva all'ultimo pianerottolo

da cui si accede alla camera padronale posta lato monti. Le due camere hanno entrambe il balcone una lato mare ed una lato monti. Nel progetto era previsto al primo piano anche uno spogliatoio con accesso dalla camera lato mare che non è stato realizzato a favore della camera. Come già detto, dal soggiorno parte la scala che collega il piano interrato, anche in questo caso abbiamo una prima rampa che arriva alla porzione lato monti del piano posta a quota maggiore, nel progetto ed in catasto corrispondente al garage, da cui parte la seconda rampa che scendendo ulteriormente conduce alla porzione posta a quota più bassa che nel progetto ed in catasto doveva essere la cantina. Nello stato di fatto troviamo al posto del garage con accesso dal pianerottolo intermedio a sinistra sbarcando una lavanderia ed un bagno con accesso in comune, di fronte una camera areata e d illuminata dalle finestre ricavate sulla parete realizzata per chiudere l'accesso al garage di cui si è detto. L'ultima rampa della scala a scendere è stata racchiusa con prete al fine di isolare dalla scala quella che doveva essere la cantina, entrando abbiamo un unico ambiente al momento del sopralluogo utilizzato come camera da letto ma che precedentemente doveva essere utilizzato come una taverna essendo dotato di camino forno e angolo cottura separato dall'ambiente principale da una parete aperta in sommità e a lato.

Confrontando il progetto e la planimetria catastale con lo stato di fatto si rileva che il fabbricato al piano interrato è stato ampliato lato mare e la prete che divide la zona cottura dalla camera doveva essere il muro contro terra originario.

Il fabbricato presenta finiture di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica in cucina, nei bagni e negli ambienti al piano interrato; parquet nel resto della casa sia al piano terra che primo; le scale sono rivestite in legno, i balconi sono pavimentati in gres, il vialetto esterno è in cotto; soglie davanzali e scalini esterni sono in marmo. Gli infissi interni sono in legno tamburato gli esterni sono principalmente in legno ad esclusione di alcuni al piano interrato in ferro o alluminio; le tapparelle sono in p.v.c... Gli impianti sono sotto traccia, il riscaldamento è autonomo a gas metano con corpi radianti in alluminio.

Il fabbricato al piano primo presenta alcune lesioni in particolare nelle pareti trasversali ma in genere su quasi tutte le pareti al primo piano nella zona centrale dove vi è il passaggio di quota tra la porzione lato monti e quella lato mare del fabbricato nello stesso punto si notano anche alcune crepe nella parete esterna lato fiume (foto allegate) . Chiaramente lo scrivente non può esprimersi in merito alla natura di dette lesioni non essendo possibile con un semplice esame a vista determinarne con certezza la natura ossi se si tratta di lesioni dovute all'assettamento della struttura (come detto in questo punto le fondazioni hanno un salto di quota) e quindi ferme o se si tratta di lesioni dovute a insufficienza strutturale. Si ritiene comunque doveroso far presente il problema al futuro acquirente.

Si fa rilevare inoltre che la corte lato mare del fabbricato risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato nella planimetria generale allegata al progetto e nella planimetria catastale dove è indicata con una lunghezza di circa m.5, mentre sul posto ha una lunghezza (monti-mare) di circa m. 8; l'incremento con molta probabilità è dovuto alla mancata realizzazione di una strada posta lato mare del complesso e prevista nel progetto assentito strada realizzata solo in parte lato via Frangola della stecca. Di detta porzione di terreno non si terrà conto in fase di valutazione ne sarà oggetto del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario se interessato ad acquistare l'area di cui sopra dovrà verificare con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Massa la possibile acquisizione della porzione di strada, annessa oggi senza titolo, alla sua corte.

Il fabbricato esternamente ed internamente necessita di lavori di manutenzione, per l'interno si fanno rilevare alcune infiltrazioni di umidità sia discendente che ascendente in particolare al piano interrato oltre ad alcuni distacchi di intonaco oltre alle crepe di cui si è già detto; il rivestimento in legno delle scale in alcuni punti risulta particolarmente usurato. Per l'esterno si fanno rilevare oltre alle lesioni sulla parete lato fiume alcuni rigonfiamenti e distacchi degli intonaci nelle facciate e nella gronda e nei parapetti in cemento armato.

Di quanto sopra riportato si è tenuto conto in fase di valutazione, non essendo precisamente quantificabili i lavori e la natura degli interventi necessari, in particolare per quanto attiene alle lesioni riscontrate oltre alle spese di ripristino dello stato di fatto come da C.E. n.82-5-28 del 1982, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione del 20% oltre a quella del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

- Residenza: XXXXXXXXXXXX n.XXXX
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni
- Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con XXXXXXXXXXXXXXXX

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- Residenza: XXXXXXXXXXXX n. XXXX
- Stato Civile: Coniugata
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni
- Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme è in normali condizioni di manutenzione per un fabbricato di circa quarant'anni, come già detto necessita di lavori di manutenzione per gli intonaci e per i cementi armati faccia vista fermo restando quanto precisato in relazione alle crepe rilevate nelle murature.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di costruzione del fabbricato possibili successivi interventi a seguito delle variazioni apportate
Note	Non rinvenute certificazioni e/o dichiarazioni di conformità , non fornite le certificazione relativa agli impianti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano con corpi radianti in alluminio
Stato impianto	Non verificato
Potenza nominale	non fornita, non dichiarata
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di costruzione del fabbricato possibili successivi interventi a seguito delle variazioni apportate agli immobili
Note	Non rinvenute certificazioni e/o dichiarazioni di conformità , non fornita certificazione relativa agli impianti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Trattasi di abitazione, solo scarichi domestici

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari all'uso in atto ma questi non sono stati provati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente prima di qualsiasi utilizzo dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, alle opere di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

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 relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive. Come si è detto altrove e si dirà anche nel proseguo del lavoro gli Uffici Comunali su indicazione dell'amministrazione ritengono si debba applicare anche al bene in oggetto il "prezzo convenzionale unitario di trasferimento" da stabilirsi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune su richiesta del venditore, per il calcolo della consistenza gli Uffici fanno riferimento alla Superficie Complessiva (SC) definita come somma della superficie utile dell'alloggio con il 60% della superficie non residenziale (SNR) e di Superficie a Parcheggio (SP). Per quanto sopra si ottiene un dato diverso tra i due sistemi di calcolo della superficie: con il metodo applicato dal Comune la SC ammonta a circa mq.125 mentre la superficie commerciale è quella sotto riportata.

Si ribadisce che la vendita è a corpo e non a misura e che le superfici calcolate e qui riportate servono allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire.

Si precisa inoltre che per la determinazione dei valori sotto riportati si è tenuto conto dell'incidenza della corte in proprietà esclusiva corrispondente alla porzione riportata in catasto e ricompresa nell'atto di provenienza dei beni agli eseguiti. La maggiore porzione di corte derivante dalla mancata realizzazione della strada comunale di progetto non è oggetto di valutazione ne di trasferimento in caso di aggiudicazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P. T e 1°	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
balconi , portico	sup reale lorda	15,00	0,30	4,50
cantina e garage solo superficie come da C.E. del 1982	sup reale lorda	56,00	0,50	28,00
		181,00		142,50

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 2021

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Schiera

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

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 delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa; Ufficio Patrimonio; Ufficio edilizia e Ufficio per l'edilizia popolare ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Massa, zona Semicentrale/ S. Carlo- Circondario del centro fino all'autostrada, codice di zona C1; microzona catastale n.3; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione residenziale; valori riportati anno 2021 - semestre 2. Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc..

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 in normali condizioni di manutenzione è di circa €1.850al mq. ;
per l'OMI il valori al mq. vanno da € 1.500,00 a € 2.100,00 con un valore medio di € 1.800,00 al mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.800,00.

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, della qualità dell'intervento e della cura dei dettagli e dei materiali utilizzati, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. Al valore così ottenuto vengono sottratti i costi per le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate in via forfettaria e indicativa in quanto i costi definitivi, come già detto, non sono oggi puntualmente quantificabili in quanto derivano da approfondimenti sulle diverse problematiche oggi non possibili e/o non rientrati nell'incarico dello scrivente.

Nell'atto di assegnazione si ribadisce che "l'assegnazione è regolata oltre che da questo contratto e dal Regolamento, anche dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Massa e la Cooperativa medesima, con il più volte citato atto Notaio G. Faggioni del 22 febbraio 1983....." atto riportato in allegato alla presente relazione a cui si rimanda per quanto qui non riportato e a cui deve essere fatto riferimento in tutti i passaggi di proprietà futuri (compreso il decreto di trasferimento). Gli Uffici comunali su indicazione dell'amministrazione ritengono si debba applicare anche al bene in oggetto il "Prezzo massimo di cessione" da stabilirsi su richiesta del venditore dagli uffici Tecnici del Comune. Se bene il prezzo massimo di cessione non possa essere applicato alle vendite giudiziarie si è provveduto a richiederlo in quanto applicabile alle successive normali vendite tra privati in modo tale che chi andrà ad aggiudicarsi il bene abbia un'indicazione sul prezzo massimo che potrebbe richiedere. Quanto sopra per dare un'indicazione all'aggiudicatario che dovrà in ogni caso richiederlo personalmente nel momento in cui dovesse rivendere il bene. In base al sistema di calcolo dall'ufficio si ha una superficie complessiva di mq. 124,90 il prezzo applicato al nuovo è di € 1.604,57 a cui va applicato un deprezzamento medio del 30% per vetustà dell'immobile ottenendo così un prezzo convenzionale di trasferimento di € 140.287,55.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano T e 1°	110,00	€ 1.700,00	€ 187.000,00
balconi , portico	4,50	€ 1.700,00	€ 7.650,00
cantina e garage solo superficie come da C.E. del 1982	28,00	€ 1.700,00	€ 47.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 242.250,00
Spese per ripristini ed interventi, sanatorie ecc. come specificato nelle varie parti della relazione detrazione del 20.00%			€ -48.450,00
Valore a corpo			€ 193.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.800,00

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 civile [A2]	142,50	€ 193.800,00	€ 193.800,00

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%)	€ 29.070,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non fornito non rintracciato

Pendenze condominiali:

- A

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 163.230,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato per difetto ad: € 163.000,00

Data generazione:

19-04-2022

L'Esperto alla stima

Roberto Carra

ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale :
 - 1.1. Visura catastale;
 - 1.2. Estratto di Mappa;
 - 1.3. Planimetrie Catastale degli immobili;
2. Titolo di provenienza;
3. Convenzione Cooperativa e Comune di Massa del 1983
4. Aggiornamenti ipotecari;
5. Documentazione Edilizia;
6. Documentazione urbanistica;
7. Rilievo stato di fatto;
8. "Indicazione del prezzo convenzionale unitario di trasferimento" del Comune di Massa
9. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;
10. Documentazione fotografica;