
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 71/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotti 001 - appartamento
1, 002 - appartamento 2,
003 - appartamento 3 e
garage

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**

Codice fiscale: **NNCCRS78M27G628O**

Partita IVA: **01174540458**

Studio in: **via ronchi 33 - 54100 Massa**

Telefono: **0585869904**

Email: **ch.innocenti@libero.it**

Pec: **christian.innocenti@ingpec.eu**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via san domenichino 9 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - appartamento 1

Corpo: sub 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 141, particella 888, subalterno 3, indirizzo via san domenichino 9, piano 1, comune massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5, rendita € 872,81

Lotto: 002 - appartamento 2

Corpo: sub 4

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 141, particella 888, subalterno 4, indirizzo via san domenichino 9, piano terra, comune massa, categoria A/3, classe 4, consistenza 3.5, rendita € 271,14

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage

Corpo: sub 5

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 141, particella 888, subalterno 5, indirizzo via san domenichino 9, piano terra, comune massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 5.5, rendita € 738.53

Corpo: sub 6

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 141, particella 888, subalterno 6, indirizzo via san domenichino 9, piano terra, comune massa, categoria C/6, classe 4, consistenza 13mq, rendita € 32,23

2. Stato di possesso

Bene: via san domenichino 9 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100



Lotto: 001 - appartamento 1

Corpo: sub 3

Possesso: Libero

Lotto: 002 - appartamento 2

Corpo: sub 4

Possesso: Libero

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage

Corpo: sub 5

Possesso: Libero

Corpo: sub 6

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via san domenichino 9 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - appartamento 1

Corpo: sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - appartamento 2

Corpo: sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage

Corpo: sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: via san domenichino 9 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - appartamento 1

Corpo: sub 3

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - appartamento 2

Corpo: sub 4

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage

Corpo: sub 5

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: sub 6

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via san domenichino 9 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - appartamento 1

Corpo: sub 3

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - appartamento 2

Corpo: sub 4

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage

Corpo: sub 5

Comproprietari: Nessuno

Corpo: sub 6

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via san domenichino 9 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - appartamento 1

Corpo: sub 3



Misure Penali: NO

Lotto: 002 - appartamento 2

Corpo: sub 4

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage

Corpo: sub 5

Misure Penali: NO

Corpo: sub 6

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via san domenichino 9 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - appartamento 1

Corpo: sub 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - appartamento 2

Corpo: sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage

Corpo: sub 5

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via san domenichino 9 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - appartamento 1

Prezzo da libero: € 376.558,54

Prezzo da occupato: € 376.558,54



Lotto: 002 - appartamento 2
Prezzo da libero: € 125.081,97
Prezzo da occupato: € 125.081,97

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage
Prezzo da libero: € 226.650,24
Prezzo da occupato: € 226.650,24



Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione massa
via san domenichino 9

Lotto: 001 - appartamento 1

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: sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100
frazione: ronchi, via san domenichino 9

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 141, particella 888, subalterno 3, indirizzo via san domenichino 9, piano 1, comune massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5, rendita € 872,81

Derivante da: il terreno sul quale è stato edificato il bene de quo è pervenuto alla [REDACTED] in parte giusto atto notaio guidoni del 14-8-64 rep 2485 trascritto il 21-8-64 ai n.ri 3522/3116 ed in parte giusto atto di affrancazione di livello rogato dal segretario del comune di massa il 25-5-66 rep 7704 trascritto il 4-6-66 ai n.ri 2522/2105 a seguito di deliberazione 375 del 22-3-66 nota bene risulta trascritto in data 20-1-81 ai n.ri 448/397 l'atto di trasferimento sede sociale da brescia a parma a rogito notaio fontanabona dell' 1-12-80 rep 3466

Confini: il compendio de quo unitamente all' area di pertinenza circostante confina a nord coi mappali 806 e 891, a est coi mappali 890,889 e 628, a sud col mappale 804 e a ovest coi mappali 806 e 804, salvo se altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche alla partizione interna, realizzazione di un nuovo bagno, ampliamento della terrazza

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione planimetrica e realizzazione di nuovo bagno

nuovo docfa: € 1.318,80

Oneri Totali: € 1.318,80

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

Non specificato



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni sono situati in una zona residenziale signorile e ad alto valore paesaggistico, ovvero la pineta di ronchi-poveromo, quartiere che, per la sua vicinanza al mare, ha da sempre una vocazione per il turismo di alto livello. Nella zona sono presenti quasi esclusivamente ville monofamiliari di notevole valore architettonico ed immobiliare. Nonostante il carattere "selvaggio" della zona sono presenti molti servizi. Giova ricordare che i beni in oggetto distano meno di un chilometro dal mare.

Caratteristiche zona: periferica esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, farmacia, ufficio postale, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: forte dei marmi cinque marina di massa.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge versiliesi e alpi apuane.

Attrazioni storiche: castello malaspina.

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 mt, stazione ferroviaria 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/05/2017 ai nn. 1364 iscritto/trascritto a massa carrara in data 31/05/2017 ai nn. 4718/3314;

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 annotata; A favore di [REDACTED] ; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000 ; A rogito di notaio salsi maria paola in data 21/12/1999 ai nn. 15520; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/01/2000 ai nn. 167/19

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED] ; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di notaio salsi maria paola in data 31/08/2001 ai nn. 21623; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/09/2001 ai nn. 8390/1226



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di ufficiale giudiziario in data 18/02/2016 ai nn. 334 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/02/2016 ai nn. 1702/1237;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in ...

- Descrizione onere: atto di convenzione coi [REDACTED] (atto tra confinanti); A rogito di notaio ricci in data 11/08/1966 ai nn. 143254/9509; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/09/1966 ai nn. 4065/3428; col presente atto [REDACTED] consente ai [REDACTED] e il bene di loro proprietà rimanga nella posizione in cui attualmente si trovava, contestualmente [REDACTED] consentono [REDACTED] di elevare costruzioni osservando la distanza di metri 5 dal confine col lotto dei signori Piazza .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'area circostante al compendio non risulta tutta ricompresa nel pignoramento, inoltre essendo quella oggetto di pignoramento comune a tutti gli immobili appartenenti al compendio dovrà essere predisposto dagli acquirenti un regolamento volto a disciplinare l' utilizzo dell' area di pertinenza comune.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: la zona sulla quale insiste il bene de quo è sottoposta al vincolo di tutela della sovrintendenza, pertanto qualunque intervento edilizio o sanatoria edilizia deve ottenere il parere preventivo della commissione comunale e della sovrintendenza.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] parte proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio guidoni, in data 14/08/1964, ai nn. 2485; trascritto a massa carrara, in data 21/08/1964, ai nn. 3522/3116.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in parte proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di affrancazione - a rogito di segretario comune di massa, in data 25/05/1966, ai nn. 7704; trascritto a massa carrara, in data 04/06/1966, ai nn. 2522/2105.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: condono edilizio 91-05-23/s
Intestazione: XXXXXXXXXX
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: modifica scala esterna, realizzazione contatori enel
Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 11298
Rilascio in data 30/05/1991 al n. di prot. 91-05-23/s
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: autorizzazione edilizia 4076 del 2-4-91
Intestazione: XXXXXXXXXX
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: modifica accesso e recinzione area di pertinenza
Oggetto: ristrutturazione edi
Presentazione in data 02/04/1991 al n. di prot. 4076
Rilascio in data 04/01/1992 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche alla partizione interna, realizzazione di un nuovo bagno, ampliamento della terrazza
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: modifiche alla partizione interna, realizzazione di un nuovo bagno, ampliamento della terrazza
sanatoria: € 3.688,00
Oneri Totali: € 3.688,00

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub 3

Si tratta di un appartamento signorile posto al primo piano di un compendio immobiliare formato dal presente bene, da un piano sottotetto non abitabile, da due appartamenti posti al piano terra, da un locale autorimessa distaccato, oltre ad area di pertinenza circostante. L'immobile è composto da un'



ampia zona living, un cucinotto, tre camere da letto e tre bagni, oltre disimpegno e terrazza e proprietà della resede.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,30**

E' posto al piano: primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' appartamento de quo si presenta un buone condizioni e deve aver subito in tempi abbastanza recenti degli interventi manutentivi. L' immobile si caratterizza anche per la generosità degli ambienti che unitamente ad una grande terrazza lo rendono pregevole.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia - Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell' impianto non essendo disponibili certificazioni recapito: collettore o rete comunale
Fognatura	- Note: non è stato possibile ispezionare la fognatura e quindi non è possibile esprimere giudizi sulla conformità della stessa alle norme vigenti
Idrico	tipologia: sottotraccia - Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell' impianto non essendo disponibili certificazioni
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio



- Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell'impianto non essendo disponibili certificazioni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Note	non sono state reperite dichiarazioni di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	sotto traccia
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Note	non sono state reperite dichiarazioni di conformità

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10%, i balconi sono stati computati al 25% e la terrazza al 35%. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 e trattandosi di appartamenti in villa, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore medio delle quotazioni massime OMI in condizioni ordinarie per la zona in oggetto pari ad euro 3.460.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	107,90	1,10	118,69



balconi	sup lorda di pavimento	6,40	0,25	1,60
veranda	sup lorda di pavimento	27,00	0,35	9,45
		141,30	129,74	

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: 2015-2017

Zona: massa ronchi poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3600

Accessori:

sub 3

1. Giardino

Valore a corpo: € 0

Note: Si tratta del giardino e della viabilità comune a tutto il compendio immobiliare, che tuttavia è rientrato solo in parte nell' esecuzione immobiliare. Trattandosi di un giardino in comune il valore risulta già ricompreso in quello dell' appartamento. Vedasi quanto esposto al paragrafo avvertenze.

sub 3

2. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: Trattandosi di posti auto non assegnati appartenenti ad un giardino in comune il valore risulta già ricompreso in quello dell' appartamento. Vedasi quanto esposto al paragrafo avvertenze.

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

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori OMI al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di ronchi-poveromo.

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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare operanti sulla zona di ronchi-poveromo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI 2015-2017 da euro 2300,00-2900,00 ad euro 3.400,00-3.600,00 a metro quadro.

Agenzie immobiliari operanti sulla zona di ronchi-poveromo circa 3.500,00 euro a metro quadro..

8.3 Valutazione corpi:

sub 3. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino, con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	118,69	€ 3.460,00	€ 410.667,40
balconi	1,60	€ 3.460,00	€ 5.536,00
veranda	9,45	€ 3.460,00	€ 32.697,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 448.900,40
Valore Corpo			€ 448.900,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 448.900,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 448.900,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 3	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino, con	129,74	€ 448.900,40	€ 448.900,40



	annesso Posto auto			
--	-----------------------	--	--	--

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%)	€ 67.335,06
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.006,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 376.558,54
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 376.558,54
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 376.558,54

Lotto: 002 - appartamento 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: sub 4.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100
frazione: ronchi, via san domenichino 9Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] Piena proprietà**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [redacted] foglio 141, particella 888, subalterno 4, indirizzo via san domenichino 9, piano terra, comune massa, categoria A/3, classe 4, consistenza 3.5, rendita € 271,14

Derivante da: il terreno sul quale è stato edificato il bene de quo è pervenuto alla [redacted] in parte giusto atto notaio guidoni del 14-8-64 rep 2485 trascritto il 21-8-64 ai n.ri 3522/3116 ed in parte giusto atto di affrancazione di livello rogato dal segretario del comune di massa il 25-5-66 rep 7704 trascritto il 4-6-66 ai n.ri 2522/2105 a seguito di deliberazione 375 del 22-3-66 nota bene risulta trascritto in data 20-1-81 ai n.ri 448/397 l'atto di trasferimento sede sociale da brescia a parma a rogito notaio fontanabona dell' 1-12-80 rep 3466

Confini: il compendio de quo unitamente all' area di pertinenza circostante confina a nord coi mappali 806 e 891, a est coi mappali 890,889 e 628, a sud col mappale 804 e a ovest coi mappali 806 e 804, salvo se altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche alla partizione interna, realizzazione di porta di comunicazione tra la camera e il soggiorno
Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa
Descrizione delle opere da sanare: modifiche alla partizione interna, realizzazione di porta di comunicazione tra la camera e il soggiorno
nuovo docfa: € 684,40

Oneri Totali: € 684,40

Note sulla conformità catastale: l' altezza riportata nella planimetria catastale è difforme da quella rilevata

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni sono situati in una zona residenziale signorile e ad alto valore paesaggistico, ovvero la pineta di ronchi-poveromo, quartiere che, per la sua vicinanza al mare, ha da sempre una vocazione per il turismo di alto livello. Nella zona sono presenti quasi esclusivamente ville monofamiliari di notevole valore architettonico ed immobiliare. Nonostante il carattere "selvaggio" della zona sono presenti molti servizi. Giova ricordare che i beni in oggetto distano meno di un chilometro dal mare.

Caratteristiche zona: periferica esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, farmacia, ufficio postale, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: forte dei marmi cinque marina di massa.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge versiliesi e alpi apuane.

Attrazioni storiche: castello malaspina.

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 mt, stazione ferroviaria 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; A
rogito di ufficiale giudiziario in data 09/05/2017 ai nn. 1364 iscritto/trascritto a massa
carrara in data 31/05/2017 ai nn. 4718/3314;

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 annotata; A favore di [REDACTED]
Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000 ; A rogito di notaio salsi maria paola in data 21/12/1999 ai nn. 15520; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/01/2000 ai nn. 167/19

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di notaio salsi maria paola in data 31/08/2001 ai nn. 21623; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/09/2001 ai nn. 8390/1226

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di ufficiale giudiziario in data 18/02/2016 ai nn. 334 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/02/2016 ai nn. 1702/1237;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

- Descrizione onere: atto di convenzione [REDACTED] (atto tra confinanti); A rogito di notaio ricci in data 11/08/1966 ai nn. 143254/9509; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/09/1966 ai nn. 4065/3428; col presente atto [REDACTED] consente ai [REDACTED] che il bene di loro proprietà rimanga nella posizione in cui attualmente si trovava, contestualmente [REDACTED] consentono alla alfe srl di elevare costruzioni osservando la distanza di metri 5 dal confine col lotto dei [REDACTED]

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'area circostante al compendio non risulta tutta ricompresa nel pignoramento, inoltre essendo quella oggetto di pignoramento comune a tutti gli immobili appartenenti al compendio dovrà essere predisposto dagli acquirenti un regolamento volto a disciplinare l' utilizzo dell' area di pertinenza comune.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: la zona sulla quale insiste il bene de quo è sottoposta al vincolo di tutela della sovrintendenza, pertanto qualunque intervento edilizio o sanatoria edilizia deve ottenere il parere preventivo della commissione comunale e della



sovrintendenza

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in parte proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio guidoni, in data 14/08/1964, ai nn. 2485; trascritto a massa carrara, in data 21/08/1964, ai nn. 3522/3116.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in parte proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di affrancazione - a rogito di segretario comune di massa, in data 25/05/1966, ai nn. 7704; trascritto a massa carrara, in data 04/06/1966, ai nn. 2522/2105.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: condono edilizio 91-05-23/s

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: cambio di destinazione da rimessa a civile abitazione e realizzazione veranda e contatori enel

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 11298

Rilascio in data 30/05/1991 al n. di prot. 91-05-23/s

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: autorizzazione edilizia 4076 del 2-4-91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifica accesso e recinzione area di pertinenza

Oggetto: ristrutturazione edi

Presentazione in data 02/04/1991 al n. di prot. 4076

Rilascio in data 04/01/1992 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche alla partizione interna, realizzazione di porta di comunicazione tra la camera e il soggiorno

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: modifiche alla partizione interna, realizzazione di porta di comunicazione tra la camera e il soggiorno

sanatoria: € 1.784,80

Oneri Totali: € 1.784,80

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9



Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto sub 4

Si tratta di un bilocale posto al piano terra di un compendio immobiliare formato dal presente bene, da un piano sottotetto non abitabile, da un appartamento posto al piano primo e da un altro posto al piano terra, da un locale autorimessa distaccato, oltre ad area di pertinenza circostante. L'immobile è composto da un piccolo soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un antibagno ed un bagno, oltre ad una piccola veranda.

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di **[REDACTED]** Piena proprietàSuperficie complessiva di circa mq **44,20**E' posto al piano: **terra**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **9**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,75**L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi di cui fuori terra n. **2**Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: L' appartamento de quo si presenta in mediocri condizioni a causa di fenomeni di risalita per capillarità dell' umidità, che insieme all' esposizione sfavorevole, alla mancanza di aereazione e di deumidificazione determinano un forte odore di muffa all' interno dell' 'abitazione. L' immobile presenta una metratura tale da renderlo appetibile come casa di appoggio/di vacanza.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro



Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

- Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell'impianto non essendo disponibili certificazioni

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

- Note: non è stato possibile ispezionare la fognatura e quindi non è possibile esprimere giudizi sulla conformità della stessa alle norme vigenti

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

- Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell'impianto non essendo disponibili certificazioni

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio**

- Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell'impianto non essendo disponibili certificazioni

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Note	non sono state reperite dichiarazioni di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	sotto traccia
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Note	non sono state reperite dichiarazioni di conformità

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



--	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10% e la veranda al 60%. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 e trattandosi di appartamenti in villa, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore medio delle quotazioni massime OMI in condizioni ordinarie per la zona in oggetto pari ad euro 3.460.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	37,20	1,10	40,92
veranda	sup lorda di pavimento	7,00	0,35	2,45
		44,20		43,37

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: 2015-2017

Zona: massa ronchi poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3600

Accessori:

sub 4

1. Giardino

Valore a corpo: € 0

Note: Si tratta del giardino e della viabilità comune a tutto il compendio immobiliare, che tuttavia è rientrato solo in parte nell'esecuzione immobiliare. Trattandosi di un giardino in comune il valore risulta già ricompreso in quello dell'appartamento. Vedasi quanto esposto al paragrafo avvertenze.

sub 4



2. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: Trattandosi di posti auto non assegnati appartenenti ad un giardino in comune il valore risulta già ricompreso in quello dell' appartamento. Vedasi quanto esposto al paragrafo avvertenze.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di di ronchi-poveromo.

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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti sulla zona di ronchi-poveromo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Omi 2015-2017 da euro 2300,00-2900,00 ad euro 3.400,00-3.600,00 a metro quadro.

Agenzie immobiliari operanti sulla zona di ronchi-poveromo circa 3.500,00 euro a metro quadro..

8.3 Valutazione corpi:

sub 4. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino, con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	40,92	€ 3.460,00	€ 141.583,20
veranda	2,45	€ 3.460,00	€ 8.477,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.060,20
Valore Corpo			€ 150.060,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.060,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.060,20



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub 4	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino, con annesso Posto auto	43,37	€ 150.060,20	€ 150.060,20

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%)

€ 22.509,03

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.469,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 125.081,97

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 125.081,97

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 125.081,97

Lotto: 003 - appartamento 3 e garage

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 141, particella 888, subalterno 5, indirizzo via san domenichino 9, piano terra, comune massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 5.5, rendita € 738.53

Derivante da: il terreno sul quale è stato edificato il bene de quo è pervenuto alla soc alfe srl in



parte giusto atto notaio guidoni del 14-8-64 rep 2485 trascritto il 21-8-64 ai n.ri 3522/3116 ed in parte giusto atto di affrancazione di livello rogato dal segretario del comune di massa il 25-5-66 rep 7704 trascritto il 4-6-66 ai n.ri 2522/2105 a seguito di deliberazione 375 del 22-3-66 nota bene risulta trascritto in data 20-1-81 ai n.ri 448/397 l'atto di trasferimento sede sociale da brescia a parma a rogito notaio fontanabona dell' 1-12-80 rep 3466

Confini: il compendio de quo unitamente all' area di pertinenza circostante confina a nord coi mappali 806 e 891, a est coi mappali 890,889 e 628, a sud col mappale 804 e a ovest coi mappali 806 e 804, salvo se altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche alla partizione interna, chiusura e ampliamento della veranda

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa e messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione planimetrica, chiusura della veranda nuovo docfa e messa in pristino: € 1.184,40

Oneri Totali: € 1.184,40

Note sulla conformità catastale: l' altezza riportata nella planimetria catastale è difforme da quella rilevata

Identificativo corpo: sub 6.

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100

frazione: ronchi, via san domenichino 9

Note: l' immobile è stato ampliato e trasformato abusivamente in abitazione

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 141, particella 888, subalterno 6, indirizzo via san domenichino 9, piano terra, comune massa, categoria C/6, classe 4, consistenza 13mq, rendita € 32,23

Derivante da: il terreno sul quale è stato edificato il bene de quo è pervenuto alla [REDACTED] in parte giusto atto notaio guidoni del 14-8-64 rep 2485 trascritto il 21-8-64 ai n.ri 3522/3116 ed in parte giusto atto di affrancazione di livello rogato dal segretario del comune di massa il 25-5-66 rep 7704 trascritto il 4-6-66 ai n.ri 2522/2105 a seguito di deliberazione 375 del 22-3-66 nota bene risulta trascritto in data 20-1-81 ai n.ri 448/397 l'atto di trasferimento sede sociale da brescia a parma a rogito notaio fontanabona dell' 1-12-80 rep 3466

Confini: il compendio de quo unitamente all' area di pertinenza circostante confina a nord coi mappali 806 e 891, a est coi mappali 890,889 e 628, a sud col mappale 804 e a ovest coi mappali 806 e 804, salvo se altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento della sagoma e cambio di destinazione abusivo

Regolarizzabili mediante: messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento della sagoma e cambio di destinazione abusivo

messa in pristino: € 15.000,00



Oneri Totali: € 15.000,00

Note sulla conformità catastale: l' altezza riportata nella planimetria catastale è difforme da quella rilevata

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni sono situati in una zona residenziale signorile e ad alto valore paesaggistico, ovvero la pineta di ronchi-poveromo, quartiere che, per la sua vicinanza al mare, ha da sempre una vocazione per il turismo di alto livello. Nella zona sono presenti quasi esclusivamente ville monofamiliari di notevole valore architettonico ed immobiliare. Nonostante il carattere "selvaggio" della zona sono presenti molti servizi. Giova ricordare che i beni in oggetto distano meno di un chilometro dal mare.

Caratteristiche zona: periferica esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, farmacia, ufficio postale, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: forte dei marmi cinque marina di massa.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge versiliesi e alpi apuane.

Attrazioni storiche: castello malaspina.

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 mt, stazione ferroviaria 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), via san domenichino 9
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: sub 6

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara), via san domenichino 9
Libero

Opponibilità ai terzi:

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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], A
rogito di ufficiale giudiziario in data 09/05/2017 ai nn. 1364 iscritto/trascritto a massa
carrara in data 31/05/2017 ai nn. 4718/3314;
Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

- Pignoramento a favore di [REDACTED], A
rogito di ufficiale giudiziario in data 09/05/2017 ai nn. 1364 iscritto/trascritto a massa
carrara in data 31/05/2017 ai nn. 4718/3314;
Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

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 annotata; A favore di [REDACTED]
Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000 ; A rogito di notaio salsi maria paola in data 21/12/1999 ai nn. 15520; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/01/2000 ai nn. 167/19

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED], importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di notaio salsi maria paola in data 31/08/2001 ai nn. 21623; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/09/2001 ai nn. 8390/1226

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]
Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000 ; A rogito di notaio salsi maria paola in data 21/12/1999 ai nn. 15520; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/01/2000 ai nn. 167/19

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di notaio salsi maria paola in data 31/08/2001 ai nn. 21623; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/09/2001 ai nn. 8390/1226

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED], A rogito di ufficiale giudiziario in data 18/02/2016 ai nn. 334 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/02/2016 ai nn. 1702/1237;

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di ufficiale giudiziario in data 18/02/2016 ai nn. 334 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/02/2016 ai nn. 1702/1237;

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in*

- Descrizione onere: atto di convenzione coi [REDACTED]; A rogito di notaio ricci in data 11/08/1966 ai nn. 143254/9509; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/09/1966 ai nn. 4065/3428; col presente atto [REDACTED] consente ai [REDACTED] che il bene di loro proprietà rimanga nella posizione in cui attualmente si trovava, contestualmente i [REDACTED] consentono alla [REDACTED] di elevare



costruzioni osservando la distanza di metri 5 dal confine col lotto dei [REDACTED].
Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

- Descrizione onere: atto di convenzione con i [REDACTED] A
rogito di notaio ricci in data 11/08/1966 ai nn. 143254/9509; Iscritto/trascritto a massa
carrara in data 10/09/1966 ai nn. 4065/3428; col presente atto alfe srl consente ai
[REDACTED] che il bene di loro proprietà rimanga nella posizione in cui attualmente
si trovava, contestualmente i [REDACTED] consentono alla [REDACTED] di elevare
costruzioni osservando la distanza di metri 5 dal confine col lotto dei signori Piazza .
Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), via san domenichino 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'area circostante al compendio non risulta tutta
ricompresa nel pignoramento, inoltre essendo quella oggetto di pignoramento comune a tutti gli
immobili appartenenti al compendio dovrà essere predisposto dagli acquirenti un regolamento volto
a disciplinare l' utilizzo dell' area di pertinenza comune.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: la zona sulla quale insiste il bene de quo è
sottoposta al vincolo di tutela della sovrintendenza, pertanto qualunque intervento edilizio o
sanatoria edilizia deve ottenere il parere preventivo della commissione comunale e della
sovrintendenza.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: sub 6

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara), via san domenichino 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'area circostante al compendio non risulta tutta
ricompresa nel pignoramento, inoltre essendo quella oggetto di pignoramento comune a tutti gli
immobili appartenenti al compendio dovrà essere predisposto dagli acquirenti un regolamento volto
a disciplinare l' utilizzo dell' area di pertinenza comune.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: la zona sulla quale insiste il bene de quo è
sottoposta al vincolo di tutela della sovrintendenza, pertanto qualunque intervento edilizio o
sanatoria edilizia deve ottenere il parere preventivo della commissione comunale e della
sovrintendenza

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: [REDACTED] in parte proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio guidoni, in data 14/08/1964, ai nn. 2485; trascritto a massa carrara, in data 21/08/1964, ai nn. 3522/3116.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in parte proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di affrancazione - a rogito di segretario comune di massa, in data 25/05/1966, ai nn. 7704; trascritto a massa carrara, in data 04/06/1966, ai nn. 2522/2105.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in parte proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio guidoni, in data 14/08/1964, ai nn. 2485; trascritto a massa carrara, in data 21/08/1964, ai nn. 3522/3116.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in parte proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di affrancazione - a rogito di segretario comune di massa, in data 25/05/1966, ai nn. 7704; trascritto a massa carrara, in data 04/06/1966, ai nn. 2522/2105.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Numero pratica: condono edilizio 91-05-23/s

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: realizzazione centrale termica e contatori enel

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 11298

Rilascio in data 30/05/1991 al n. di prot. 91-05-23/s

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Numero pratica: autorizzazione edilizia 4076 del 2-4-91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifica accesso e recinzione area di pertinenza

Oggetto: ristrutturazione edi

Presentazione in data 02/04/1991 al n. di prot. 4076

Rilascio in data 04/01/1992 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Numero pratica: condono edilizio 91-05-23/s

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: realizzazione garage



Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 11298
Rilascio in data 30/05/1991 al n. di prot. 91-05-23/s
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00
Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Numero pratica: autorizzazione edilizia 4076 del 2-4-91
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: modifica accesso e recinzione area di pertinenza
Oggetto: ristrutturazione edi
Presentazione in data 02/04/1991 al n. di prot. 4076
Rilascio in data 04/01/1992 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Numero pratica: condono edilizio 99-10-09/02 del 19-10-99 ex le 47 e 724
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: rifacimento garage
Presentazione in data 18/01/1995 al n. di prot. 1563
Rilascio in data 19/10/1999 al n. di prot. 99-10-09/02
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00
Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione planimetrica, chiusura e ampliamento della veranda
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e messa in pristino
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione planimetrica, chiusura della veranda sanatoria edilizia e messa in pristino: € 3.419,20
Oneri Totali: **€ 3.419,20**

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento e cambio di destinazione abusivi
Regolarizzabili mediante: messa in pristino
Descrizione delle opere da sanare: ampliamento e cambio di destinazione abusivi

Note: per gli oneri vedi catasto

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Note sulla conformità:



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 5

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: ronchi, via san domenichino 9

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 6

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub 5

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un compendio immobiliare formato dal presente bene, da un piano sottotetto non abitabile, da un appartamento posto al piano primo e da un altro posto al piano terra, da un locale autorimessa distaccato, oltre ad area di pertinenza circostante. L'immobile è composto da un grande soggiorno, un locale cottura, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno, oltre ad una veranda.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **87,15**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L' appartamento de quo si presenta fenomeni di risalita per capillarità dell' umidità. L' immobile, gradevole nella partizione interna e nell' esposizione, presenta una metratura tale da renderlo appetibile come casa di appoggio/di vacanza.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**



Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
- Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell' impianto non essendo disponibili certificazioni

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**
- Note: non essendo stato possibile ispezionare la fognatura non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell' impianto

Idrico tipologia: **sottotraccia**
- Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell' impianto non essendo disponibili certificazioni

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio**
- Note: non è possibile esprimere giudizi sulla conformità dell' impianto non essendo disponibili certificazioni

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Note	non sono state reperite dichiarazioni di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	sotto traccia
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Note	non sono state reperite dichiarazioni di conformità

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10% e la veranda al 60%. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 e trattandosi di appartamenti in villa, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore medio delle quotazioni massime OMI in condizioni ordinarie per la zona in oggetto pari ad euro 3.460.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	66,15	1,10	72,77
veranda	sup lorda di pavimento	21,00	0,35	7,35
		87,15		80,12

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: 2015-2017

Zona: massa ronchi poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3600

Accessori:

sub 5

1. Giardino

Valore a corpo: € 0

Note: Si tratta del giardino e della viabilità comune a tutto il compendio immobiliare, che tuttavia è rientrato solo in parte nell' esecuzione immobiliare. Trattandosi di un giardino in comune il valore risulta già ricompreso in quello dell' appartamento. Vedasi quanto esposto al paragrafo avvertenze.

sub 5

2. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: Trattandosi di posti auto non assegnati appartenenti ad un giardino in comune il valore risulta già ricompreso in quello dell' appartamento. Vedasi quanto esposto al paragrafo avvertenze.

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto sub 6

Si tratta di un locale originariamente adibito ad autorimessa, edificato su parte del limite di proprietà lato viareggio del mappale sul quale i beni de quo insistono, in realtà il manufatto è stato ampliato e trasformato abusivamente in un' abitazione composta da cucina-soggiorno, due camerette e bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **1000/1000** - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9;

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Risulta ininfluyente dire delle condizioni dell' immobile trattandosi di manufatto in gran parte abusivo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota



Note	non sono state reperite dichiarazioni di conformità
------	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	sotto traccia
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Note	non sono state reperite dichiarazioni di conformità

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata graficamente dalla planimetria catastale. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore medio delle quotazioni OMI in condizioni ordinarie per la zona in oggetto pari ad euro 875.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	13,00	1,10	14,30
		13,00		14,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2015-2017

Zona: massa ronchi poveromo

Tipo di destinazione:

Tipologia: garage

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

sub 6

1. Giardino

Valore a corpo: € 0

Note: si tratta del giardino e della viabilità comune a tutti i lotti, il cui valore è già ricompreso in quello dei cespiti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori OMI al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di di ronchi-poveromo.

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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti sulla zona di ronchi-poveromo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
appartamento: OMI 2015-2017 da euro 2300,00-2900,00 ad euro 3.400,00-3.600,00 a metro quadro.

Agenzie immobiliari operanti sulla zona di ronchi-poveromo circa 3.500,00 euro a metro quadro.

autorimessa: OMI 2015-2017 da euro 700,00 ad euro 1.0500,00 a metro quadro.

Agenzie immobiliari operanti sulla zona di ronchi-poveromo circa 900,00 euro a metro quadro..



8.3 Valutazione corpi:

sub 5. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino, con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	72,77	€ 3.460,00	€ 251.766,90
veranda	7,35	€ 3.460,00	€ 25.431,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 277.197,90
Valore Corpo			€ 277.197,90
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 277.197,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 277.197,90

sub 6. Garage o autorimessa [G] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	14,30	€ 875,00	€ 12.512,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.512,50
Valore Corpo			€ 12.512,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.512,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.512,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 5	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino, con annesso Posto auto	80,12	€ 277.197,90	€ 277.197,90
sub 6	Garage o autorimessa [G] con annesso Giardino	14,30	€ 12.512,50	€ 12.512,50

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%)	€ 43.456,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.603,60
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 226.650,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 226.650,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 226.650,24

Allegati

Allegato 1 – documentazione fotografica:

Report Fotografico relativo al Lotto 1 - porzione di fabbricato (appartamento) sito in Massa Via san domenichino 9 distinto al Catasto Fabbricati di MASSA CARRARA: Foglio 141 particella 888 sub. 3, al Lotto 2 - porzione di fabbricato (appartamento) sito in Massa Via san domenichino 9 distinto al Catasto Fabbricati di MASSA CARRARA: Foglio 141 particella 888 sub. 4, al Lotto 3 - porzione di fabbricato (appartamento) sito in Massa Via san domenichino 9 distinto al Catasto Fabbricati di MASSA CARRARA: Foglio 141 particella 888 sub. 5 e cantina sito in Massa Via san domenichino 9 distinto al Catasto Fabbricati di MASSA CARRARA: Foglio 141 particella 888 sub. 6

Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica:

Autorizzazione edilizia 4076 del 2-4-91 relativa a lavori di modifica cancello e recinzione
Condono edilizio 99-10-09/02 ex lege 47/85 e 724/94 relativo a rifacimento fabbricato adibito a garage
Condono edilizio 91-05-23/s ex lege 47/85 relativo a cambio di destinazione e realizzazione di veranda a piano terra (sub 4), realizzazione di garage (sub 6), realizzazione di centrale termica (sub 5), modifica scala esterna (sub 3) e realizzazione contatori enel,

Allegato 3 – documentazione catastale:

visure e planimetrie catastali relative ai beni di cui ai lotti 1, 2 , 3

Allegato 4 – documentazione ipocatastale:

Aggiornamento della visura ipotecaria al 18-12-17 richiesta dallo scrivente

Allegato 5 – Documentazione Notarile

Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Guidoni in data 14.08.1964 Repertorio N° 2485 registrato a Massa il 26.08.1964 al n° 301 e trascritto a Massa il 21.08.1964 ai numeri 1481/3116
Atto di affrancazione di livello ronchivo rep 7704 del 25-5-66

Allegato 6 – Fonti relative alla stima

Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal primo semestre 2015 al primo semestre 2017 inerenti il Comune di Massa zona Ronchi-Poveromo.

Data generazione:

20-12-2017

L'Esperto alla stima
Christian Innocenti

