promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. 129/2016 data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Roberta Catapiani

RAPPORTO DI **VALUTAZIONE** Lotti 001, 002, 003, 004

Esperto alla stima: Geometra Alessio Alberti

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: geometraalbertialessio@gmail.com

Pec: alessio.alberti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Firenze n.29 - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO sub. 23

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2)

Dati Catastali: I

, foglio 152, particella 162, subalterno 23, scheda catastale protocollo nº MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 866,36

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

foglio 152, particella 162, subalterno 29, scheda catastale protocollo n° MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 33,47

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO sub. 24

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2)

Dati Catastali:

foglio 152, particella 162, subalterno 24, scheda catastale protocollo n° MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 866,36

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 30

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

foglio 152, particella 162, subalterno 30, scheda catastale protocollo nº MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 27,89

Corpo: APPARTAMENTO sub. 26

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2)

foglio 152, particella 162, subalterno 26, scheda catastale protocollo n° MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 866,36

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

protocollo n° MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 27,89

Lotto: 004

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 152, particella 162, subalterno 37, scheda catastale protocollo nº MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, superficie 11 mq, rendita € 30,68

2. Stato di possesso

Bene: via Firenze n.29 - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO sub. 23

Possesso: Occupato

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Possesso: Occupato

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO sub. 24

Possesso: Occupato da

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 30

Possesso: Occupato

Lotto: 003

Corpo: APPARTAMENTO sub. 26

Possesso: Occupato

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

Possesso: Occupato

Lotto: 004

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Firenze n.29 - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO sub. 23

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO sub. 24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 30

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003

Corpo: APPARTAMENTO sub. 26

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Firenze n.29 - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO sub. 23 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Creditori Iscritti:

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO sub. 24 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 30

Creditori Iscritti:

Lotto: 003

Corpo: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

Creditori Iscritti:

Lotto: 004

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Firenze n.29 - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO sub. 23

Comproprietari: Nessuno

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO sub. 24

Comproprietari: Nessuno

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 30

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: APPARTAMENTO sub. 26

Comproprietari: Nessuno

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Firenze n.29 - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO sub. 23

Misure Penali: NO

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO sub. 24

Misure Penali: SI - Decreto di sequestro preventivo 321 CCP E 648-quarter a

favore di "Erario dello Stato"

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 30

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: APPARTAMENTO sub. 26

Misure Penali: NO

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Firenze n.29 - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO sub. 23 – POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO sub. 24 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 30

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Firenze n.29 - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 243.000,00 Prezzo da occupato: € 110.000,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 231.700,00 Prezzo da occupato: € 120.000,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 244.400,00 Prezzo da occupato: € 110.000,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 6.000,00



Beni in **Massa (Massa Carrara)** Località/Frazione **Ronchi** via Firenze n.29

Lotto: 001

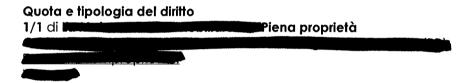
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO sub. 23.

sito in frazione: Ronchi, via Firenze n.29



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
foglio 152, particella 162, subalterno 23, scheda catastale protocollo nº MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 93 mg, rendita € 866,36

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 09.10.2007, protocollo n. MS0070864 in atti dal 09.10.2007, variazione di classamento (n. 5511.1/2010) Variazione del 05.10.2009 protocollo n. MS0102568 in atti dal 05.10.2009 ampliamento-frazionamento-fusione-ultimazione di fabbricato rurale (n. 8737.1/2009)

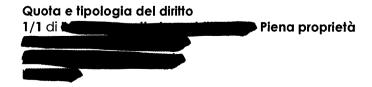
Confini: Vano scala, subalterno 24

Note: Il subalterno 20 è un bene comune non censibile (corte, vialetto, contatori, ascensore e vano scala) a tutti i subalterni

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Ronchi, via Firenze n.29





Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
foglio 152, particella 162, subalterno 29, scheda catastale protocollo nº MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mg, superficie 12 mg, rendita € 33,47

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 09.10.2007, protocollo n. MS0070864 in atti dal 09.10.2007, variazione di classamento (n. 5511.1/2010) Variazione del 05.10.2009 protocollo n. MS0102568 in atti dal 05.10.2009 ampliamento-frazionamento-fusione-ultimazione di fabbricato rurale (n. 8737.1/2009)

Confini: Via Firenze, sub. 20 e sub. 30, mappale 39

Note: Il subalterno 20 è un bene comune non censibile (corte, vialetto, contatori, ascensore e vano scala) a tutti i subalterni

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, facente parte del complesso condominiale denominato "antica Marina", è sito in località Ronchi, una frazione del comune di Massa, nella provincia di Massa e Carrara in Toscana. Tale zona, localizzata nell'area costiera del Comune di Massa, di particolare interesse turistico e residenziale, è caratterizzata da singole e piccole palazzine con una cospicua e stabile presenza di cittadini locali.

Nelle vicinanze si ergono le principali infrastrutture primarie e secondarie, ben servita dai servizi pubblici. Il bene dista circa 2 km dal centro di Marina di Massa e poche centinaia di metri dal mare. Gli immobili nella zona presentano un buon grado di commerciabilità.

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.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale Importanti centri limitrofi: Marina di Carrara, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale apuo Versiliese, Cave di marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Castello malaspina, centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus poche centinaia di metri, stazione ferroviaria di Massa 3,7 Km, casello autostradale di Massa 4,6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO sub. 23 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29 sito in Massa (Massa Carrara), via Firenze n.29

Occupato

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alfredo D'Antonio in data 6 agosto 2014, repertorio n. 52.775/19.056, registrata a Parma in pari data al n. 11.018 serie 1T e trascritta a Massa Carrara il 7 agosto successivo al n. 5086 reg. part., la società debitrice concedeva in locazione trentennale ad uso abitativo con decorrenza dal 1 agosto 2014 al 31 luglio 2044, l'unità imm. censita al sub. 23 concedendo in comodato gratuito, il posto auto scoperto censito al sub. 29, senza alcuna possibilità di recedere dal presente accordo. Al termine della locazione l'



In data 21 ottobre 2016 con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alfredo D'Antonio, registrata a Parma in data 02 novembre 2016 n. 15524 serie 1T e trascritto a Massa Carrara in data 03 novembre 2016 n. 9978 r.gen. n. 7225 r. part.,

il sopraindicato contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà.

Contratto stipulato in data antecedente al pianoramento.

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'asseanazione casa conjugale:

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 contro I Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4.200.000,00; Importo capitale: € 2.800.00,00; A rogito di Maria Paola Salsi in data 14/04/2006 ai nn. 32774/7950; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/04/2006/954;

Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83040/27301, pubblico ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 370.000,00, Ipoteca 555.000,00, gravante il subalterno 23 e sub. 37. Annotazione del 21-07-2010 registro part. 1032

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23

Ipoteca volontaria annotata contro.

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca; € 4.200.000,00; Importo capitale; € 2.800.00,00; A rogito di Maria Paola Salsi in data 14/04/2006 ai nn. 32774/7950; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/04/2006/954:

Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83040/27301, pubblico ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 16.000,00, Ipoteca 24.000,00, gravante il subalterno 29. Annotazione del 21-07-2010 registro part. 1032

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Ipoteca volontaria annotata contro

Derivante da: Concessione

a garanzia di mutuo tondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo

Pag. **11 di 51** Ver. 3.0 Edicom Finance srl capitale: € 300.000,00; A rogito di Pasqualino Visconti in data 10/08/2009 ai nn. 1817/710; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/08/2009/1392; Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83041/27302, pubblico ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 50.615,14, Ipoteca 75.922,70, gravante il subalterno 23 e sub. 37. Annotazione del 21-07-2010 registro part. 1034

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23

- Ipoteca volontaria annotata contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di Pasqualino Visconti in data 10/08/2009 ai nn. 1817/710; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/08/2009/1392; Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83041/27302, pubblico

ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 3.163,25, Ipoteca 2.108,83, gravante il subalterno 29. Annotazione del 21-07-2010 registro part.

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

4.2.2 Pignoramenti:

1034

- Pignoramento a favore di Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/11/2016 ai nn. 3207/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/11/2016 ai nn. 10906/7899;

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 e POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO sub. 23 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

sito in Massa (Massa Carrara), via Firenze n.29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi prospetto allegato Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4,979,29

Millesimi di proprietà: 129,22

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di certificazione energetica redatto in data 28 aprile 2010 dall'Ing. Alessandro Reverberi

Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920





6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

quota 3/4 di piena proprietà quota 3/4 di piena proprietà quota 1/4 di piena proprietà proprietario/i ante ventennio al 01/06/2005. In forza di Successione testamentaria; registrato a Ufficio del registro di Massa, in data 21/04/2004, ai nn. den. n. 59/vol. n. 426; trascritto a Massa, in data 22/04/2004, ai nn. art. 4605.

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2005 al 14/04/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi, in data 01/06/2005, ai nn. 36921/11062; trascritto a Massa, in data 04/06/2005, ai nn. art. 3565.

Titolare/Proprietario: dal 14/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Paola Salsi, in data 14/04/2006, ai nn. 32773/7949; trascritto a Massa, in data 19/04/2006, ai nn. art. 3498. Note: con successiva nota di rettifica in data 28 luglio 2010 all'art. 4974 - viene rettificato il soggetto a favore indicando la corretta denominazione e precisamente

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **frazione: Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 61721 del 23-04-2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività Per lavori: Completamento opere

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 e POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

sito in frazione: Ronchi, via Firenze n.29

Numero pratica: 2004-08-02/s del 30 agosto 2004

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 e POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

sito in **frazione: Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 56131 del 27-07-2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso di fabbricato destinato ad albergo

Oggetto: Ristrutturazione

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 e POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

sito in **frazione: Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 57589 del 25-07/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga

Per lavori: Voltura DIA nº 56202 per la ristrutturazione di un fabbricato con cambio di

destinazione da alberto a residenza

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 e POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

sito in **frazione: Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 62893 del 22-03-2010

Intestazione:

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 e POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

Pag. **13 di 51** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Cambio destinazione del fabbricato da albergo in abitazioni

Oggetto: Ristrutturazione

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 e POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

sito in **frazione**: **Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 59524 del 24-10-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Ristrutturazione in variante alla D.I.A nº 56202

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 18/05/2010 al n. di prot. 0025749

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 e POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 23 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29

7.2Conformità urbanistica:

frazione: Ronchi, via Firenze n.29

| Structure and a sub-spicial and approximate | Diano regulatore managela |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Giunta Regionale Toscana nº 10603 del 20.10.1980 |
| Zona omogenea: | Ristrutturazione alberghiera |
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | Consiglio Comunale nº 58 de 24.07.2015 |
| Zona omogenea: | Turistico ricettivo albertghiero ed extralberghiero |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 6 - Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere Si definiscono strutture ricettive quelle indicate all'art. 6 della Legge 17 maggio 1983, n. 217, come riprese dalla L.R.T. 23.03.2000, nº 42. All'interno di tale elenco si distinguono le strutture ricettive alberghiere: - alberghi - motels - villaggi-albergo - residenze turistico-alberghiere e le strutture ricettive extra - alberghiere: - case per ferie ed ostelli per la gioventù - rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi - esercizi di affittacamere - case ed appartamenti per vacanze - residence - campeggi - villaggi turistici - parchi vacanza |
| Vincoli | Zona sottoposta a vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico e Pericolosità |

Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920





Idraulica molto Elevata.

Descrizione: di cui al punto APPARTAMENTO sub. 23

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti proporzionali spettanti sulle cose comuni, dell'unità immobiliare, facente parte di un compendio condominiale denominato "Condominio Antica Marina", nel Comune di Massa, località Ronchi e più precisamente in via Firenze nº 29, sviluppato su quattro piani fuori terra, con forma pressoché "rettangolare", costituito da nº 8 unità abitative.

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo versante "Mare", accessibile da scale esterne o ascensore, è costituita da soggiorno con angolo cottura, nº 3 camere, nº 2 bagni, disimpeano e nº 4 terrazze. Internamente il bene presenza caratteristiche di buona caratura. L'area cortilizia comune dello stabile, che ricopre 3/4 del perimetro esterno è costituita da posti auto scoperti accessibile da doppio ingresso carrabile e pedonale prospicienti la suddetta strada comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/1 di

Superficie complessiva di circa ma 107,10

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile sia internamente che esternamente presenta un discreto stato manutentivo in virtù della totale ristrutturazione avvenuta nella seconda metà degli anni 2000. Si segnalano delle perdite nel bagno posto in adiacenza del vano scala.

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:e

Balconi materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

tipologia: doppia anta a battente protezione: persiane Infissi esterni

condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: Pietra serena condizioni: buone

- Note: formato 60 cm x 60 cm collocate nella zona giorno e

nei bagni

Pavim. Interna materiale: parquet condizioni: buone

- Note: collocato nella zona notte

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente accessori: senza maniglione

antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| implatio cicinico. | |
|--|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2010 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

Riscaldamento:

| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|---------------------------------------|-------|
| Stato impianto | Buono |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2010 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. I Balconi di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 25% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta utilizzata a posto auto viene computata nella misura del 20%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 86,50 | 1,00 | 86,50 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 20,60 | 0,25 | 5,15 |
| *************************************** | | | | |

107,10 91,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pag. **16 di 51** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Ronchi - Poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/ma): 2300 Valore di mercato max (€/ma): 3400

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto POSTO AUTO SCOPERTO

Trattasi di posto auto scoperto, facente parte di un compendio immobiliare, nel Comune di Massa, località Ronchi e più precisamente via Firenze nº 29. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, accessibili da scale esterne o ascensore costituito da nº 8 appartamenti. Il bene oggetto di stima è posto nel versante "sud" in prossimità dell'accesso carrabile, caratterizzato da manto erboso con apposite griglie "salvaverde" delimitato da mattoni pieni di colore rosso.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/1 di 1

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa ma 12,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati

n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto stato manutentivo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. I Balconi di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 25% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta utilizzata a posto auto viene computata nella misura del 20%.



2.40

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff, | Superficie equivalente |
|------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------|------------------------|
| Posto auto scoperto | sup lorda di pavimento | 12,00 | 0,20 | 2,40 |
| | | | <u></u> | |

12.00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Ronchi - Poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300 Valore di mercato max (€/mq): 3400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO nello stato di "libero":

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del ma di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 2850,00;

Altre fonti di informazione: quotazioni Sole 24 Ore.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO sub. 23.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Appartamento | 86,50 | € 3.100,00 | € 268.150,00 |
| Balcone | 5,15 | € 3.100,00 | € 15.965,00 |
| Stima sintetica comp Valore Corpo | € 284.115,00 € 284.115,00 | | |
| Valore Accessori | | | € 284.113,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 284.115,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 284.115,00 |

POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| Posto auto scoperto | 2,40 | € 3.200,00 | € 7.680,00 |
| Stima sintetica comp | parativa parametri | ca del corpo | € 7.680,00 |
| Valore Corpo | | | € 7.680,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo | intero | | € 7.680,00 |
| Valore complessivo | diritto e quota | | € 7.680,00 |



Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------------|---|---------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| APPARTAMENT O sub. 23 | | 91,65 | € 284.115,00 | € 284.115,00 |
| POSTO AUTO SCOPERTO sub. 29 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 2,40 | € 7.680,00 | € 7.680,00 |

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%)

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 43.769,25 € 4.979,29

08.0Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 243.046,46

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

€ 243.000.00 arrot.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO nello stato di "occupato":

9.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile nello stato di occupato è stato utilizzato il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, tenendo in considerazione il reddito lordo annuo prodotto dalla locazione in essere e dall'eventuale riscatto, nonché di tutte le spese da sostenere (IMU, manutenzione straordinaria, ecc).

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

€ 110.000,00



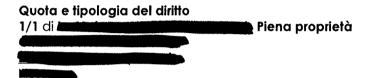
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO sub. 26.

sito in frazione: Ronchi, via Firenze n.29



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 152, particella 162, subalterno 26, scheda catastale protocollo nº
MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano 1, comune Massa, categoria A/
2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 866,36

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 09.10.2007, protocollo n. MS0070864 in atti dal 09.10.2007, variazione di classamento (n. 5511.1/2010) Variazione del 05.10.2009 protocollo n. MS0102568 in atti dal 05.10.2009 ampliamento-frazionamento-fusione-ultimazione di fabbricato rurale (n. 8737.1/2009)

Confini: Vano scala, subalterno 25

Note: Il subalterno 20 è un bene comune non censibile (corte, vialetto, contatori, ascensore e vano scala) a tutti i subalterni

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Ronchi, via Firenze n.29



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 152, particella 162, subalterno 31, scheda catastale protocollo n° MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mg, superficie 10 mg, rendita € 27,89

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, facente parte del complesso condominiale denominato "antica Marina", è sito in località Ronchi, una frazione del comune di Massa, nella provincia di Massa e Carrara in Toscana. Tale zona, localizzata nell'area costiera del Comune di Massa, di particolare interesse turistico e residenziale, è caratterizzata da singole e piccole palazzine con una cospicua e stabile presenza di cittadini locali. Nelle vicinanze si ergono le principali infrastrutture primarie e secondarie, ben servita dai servizi pubblici. Il bene dista circa 2 km dal centro di Marina di Massa e poche centinaia di metri dal mare. Gli immobili nella zona presentano un buon grado di commerciabilità.

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.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale Importanti centri limitrofi: Marina di Carrara, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale apuo Versiliese, Cave di marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Castello malaspina, centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus poche centinaia di metri, stazione

ferroviaria di Massa 3,7 Km, casello autostradale di Massa 4,6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31 sito in Massa (Massa Carrara), via Firenze n.29
Occupato da

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alfredo D'Antonio in data 6 agosto 2014, repertorio n. 52.775/19.056, registrata a Parma in pari data al n. 11.018 serie 1T e trascritta a Massa Carrara il 7 agosto successivo al n. 5086 reg. part., la società debitrice concedeva in locazione trentennale ad uso abitativo con decorrenza dal 1 agosto 2014 al 31 luglio 2044, di composito della locazione della locazione della locazione della locazione della locazione della locazione acquisterà la proprietà del bene per effetto del pagamento dei canoni e di un'ulteriore somma.

In data 21 ottobre 2016 con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alfredo D'Antonio, registrata a Parma in data 02 novembre 2016 n. 15524 serie 1T e trascritto a Massa Carrara in data 03 novembre 2016 n. 9978 r.gen. n. 7225 r. part., Carly il sopraindicato contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà.

Contratto stipulato in data antecedente al pignoramento.

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.

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

- Ipoteca volontaria annotata contro a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4.200.000,00; Importo capitale: € 2.800.00,00 ; A rogito di Maria Paola Salsi in data 14/04/2006 ai nn. 32774/7950; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/04/2006/954; Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83040/27301,

pubblico ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 370.000,00, Ipoteca 555.000,00, gravante il subalterno 26. Annotazione del 21-07-2010

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26

- Ipoteca volontaria annotata contro

a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4.200.000,00; Importo capitale: € ; Derivante da: Concessione 2.800.00,00 ; A rogito di Maria Paola Salsi in data 14/04/2006 ai nn. 32774/7950; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/04/2006/954;

Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83040/27301, pubblico ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 370.000,00, lpoteca 555.000,00, gravante il subalterno 31. Annotazione del 21-07-2010 registro part. 1032

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

- Ipoteca volontaria annotata contro

a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo Derivante da: Concessione capitale: € 300.000,00 ; A rogito di Pasqualino Visconti in data 10/08/2009 ai nn. 1817/710; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/08/2009/1392; Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83041/27302, pubblico ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 50.615,14, Ipoteca 75.922,70, gravante il subalterno 26. Annotazione del 21-07-2010 registro part.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26

- Ipoteca volontaria annotata contro

a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo Derivante da: Concessione

Pag. 34 di 51 Ver. 3.0 Edicom Finance srl Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/11/2016 ai nn. 3207/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/11/2016 ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 e POSTO AUTO

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31 sito in Massa (Massa Carrara), via Firenze n.29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi prospetto allegato Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.403,91 Millesimi di proprietà: 134,44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di certificazione energetica redatto in data 28 aprile 2010 dall'Ing. Alessandro Reverberi

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 🕿 quota 1/4 di piena proprietà proprietario/i ante ventennio al 01/06/2005. In forza di quota 3/4 di piena proprietà Successione testamentaria; registrato a Ufficio del registro di Massa, in data 21/04/2004, ai nn. den. n. 59/vol. n. 426; trascritto a Massa, in data 22/04/2004, ai nn. art. 4605.

Titolare/Proprietario: adal 01/06/2005 al 14/04/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi, in data 01/06/2005, ai nn. 36921/11062; trascritto a Massa, in data 04/06/2005, ai nn. art. 3565.

Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920

Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920

Titolare/Proprietario: dal 14/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Paola Salsi, in data 14/04/2006, ai nn. 32773/7949; trascritto a Massa, in data 19/04/2006, ai nn. art. 3498. Note: con successiva nota di rettifica in data 28 luglio 2010 all'art. 4974 - viene rettificato il soggetto a favore indicando la corretta denominazione e precisamente

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in frazione: Ronchi, via Firenze n.29

Numero pratica: 2004-08-02/s del 30 agosto 2004

Intestazione: Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

sito in **frazione: Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 56131 del 27-07-2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso di fabbricato destinato ad albergo

Oggetto: Ristrutturazione

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

sito in **frazione: Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 57589 del 25-07/2006

Intestazione: I

Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga

Per lavori: Voltura DIA nº 56202 per la ristrutturazione di un fabbricato con cambio di

destinazione da alberto a residenza

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

sito in frazione: Ronchi, via Firenze n.29 Numero pratica: 61721 del 23-04-2009 Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività Per lavori: Completamento opere

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

sito in **frazione: Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 56202 del 05-08-2005 Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Cambio destinazione del fabbricato da albergo in abitazioni

Oggetto: Ristrutturazione

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

sito in **frazione: Ronchi, via Firenze n.29** Numero pratica: 59524 del 24-10-2007

Intestazione: Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Ristrutturazione in variante alla D.I.A nº 56202

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 18/05/2010 al n. di prot. 0025749

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31



Intestazione:

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO sub. 26 - POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

7.2Conformità urbanistica:

frazione: Ronchi, via Firenze n.29

| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
|---|--|
| In forza della delibera: | Giunta Regionale Toscana nº 10603 del 20.10.1980 |
| Zona omogenea: | Ristrutturazione alberghiera |
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | Consiglio Comunale nº 58 de 24.07.2015 |
| Zona omogenea: | Turistico ricettivo albertghiero ed extralberghiero |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 6 - Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere Si definiscono strutture ricettive quelle indicate all'art. 6 della Legge 17 maggio 1983, n. 217, come riprese dalla L.R.T. 23.03.2000, n° 42. All'interno di tale elenco si distinguono le strutture ricettive alberghiere: - alberghi - motels - villaggi-albergo - residenze turistico-alberghiere e le strutture ricettive extra - alberghiere: - case per ferie ed ostelli per la gioventù - rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi - esercizi di affittacamere - case ed appartamenti per vacanze - residence - campeggi - villaggi turistici - parchi vacanza |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Altro: | Zona sottoposta a vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico e Pericolosità Idraulica molto Elevata. |



L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano secondo versante "Monte", accessibile da scale esterne o ascensore, è costituita da soggiorno con angolo cottura, nº 3 camere, nº 2 bagni, disimpegno e nº 4 terrazze. Internamente il bene presenza caratteristiche di buona caratura. L'area cortilizia comune dello stabile, che ricopre 3/4 del perimetro esterno è costituita da posti auto scoperti accessibile da doppio ingresso carrabile e pedonale prospicienti la suddetta strada comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 107,10

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile sia internamente che esternamente presenta un discreto stato manutentivo in virtù della totale ristrutturazione avvenuta nella seconda metà degli anni 2000.

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:e

Balconi

materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente protezione: persiane

condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: Pietra serena condizioni: buone

- Note: formato 60 cm x 60 cm collocate nella zona giorno e

nei bagni

Pavim. Interna

materiale: **parquet** condizioni: **buone**- Note: collocato nella zona notte

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente accessori: senza maniglione

antipanico condizioni: buone

Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| Esiste impianto elettrico | SI |
|--|------|
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2010 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

Riscaldamento:

| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|---------------------------------------|-------|
| Stato impianto | Buono |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2010 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. I Balconi di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 25% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta utilizzata a posto auto viene computata nella misura del 20%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|---------------------------|--------------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 86,50 | 1,00 | 86,50 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 20,60 | 0,25 | 5,15 |
| | | | | |

107,10 91,65



Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920

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: 1-2017

Zona: Ronchi - Poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

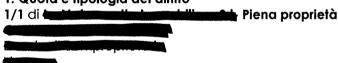
Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/ma): 3400

Descrizione: Stalle, scuderle, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31

Trattasi di posto auto scoperto, facente parte di un compendio immobiliare, nel Comune di Massa, località Ronchi e più precisamente via Firenze n° 29. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, accessibili da scale esterne o ascensore costituito da n° 8 appartamenti. Il bene oggetto di stima è posto nel versante "sud" in prossimità dell'accesso carrabile, caratterizzato da manto erboso con apposite griglie "salvaverde" delimitato da mattoni pieni di colore rosso.

1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa ma 10,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati

n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto stato manutentivo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. I Balconi di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 25% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta utilizzata a posto auto viene computata nella misura del 20%.



| Posto auto sup lorda di 10,00 0,20 2,00 scoperto pavimento | |
|--|--|

10.00

2.00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Ronchi - Poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300 Valore di mercato max (€/mq): 3400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 2850,00;

Altre fonti di informazione: quotazioni Sole 24 Ore.

8.3 Valutazione corpi:

33 A

APPARTAMENTO sub. 26.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| Appartamento | 86,50 | € 3.150,00 | € 272.475,00 |
| Balcone | 5,15 | € 3.150,00 | € 16.222,50 |
| Stima sintetica comp | parativa parametric | a del corpo | € 288.697,50 |
| Valore Corpo | | | € 288.697,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo i | ntero | | € 288.697,50 |
| Valore complessivo | diritto e auota | | € 288.697,50 |

POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| - | erficie Vo alente | alore Unitario (| Valore Complessivo |
|--|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Posto auto scoperto | 2,00 | € 3.200,00 | € 6.400,00 |
| Stima sintetica comparativa | parametrica d | el corpo | € 6.400,00 |
| Valore Corpo Valore Accessori | | | € 6.400,00 € 0,00 |
| Valore complessivo intero Valore complessivo diritto e | auota | | € 6.400,00 € 6.400,00 |
| Taloro complossivo alimo o | 40014 | | € 0.400,00 |

Riepilogo:

| | _ |
|--|---|
| | 1920 |
| | df2e |
| | 7833 |
| | 90113 |
| | 6679 |
| | 1889 |
| | ¥ ŏ |
| | 7e05410d88966799dff37a33df2e1920 |
| | rial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920 |

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------------|---|---------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| APPARTAMENT O sub. 26 | | 91,65 | € 288.697,50 | € 288.697,50 |
| POSTO AUTO SCOPERTO sub. 31 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 2,00 | € 6.400,00 | € 6.400,00 |

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%)

€ 44.264,63

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 6.403,91

08.0Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 244.428,96

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

€ 244.400.00 arrot.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO nello stato di "occupato":

9.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile nello stato di occupato è stato utilizzato il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, tenendo in considerazione il reddito lordo annuo prodotto dalla locazione in essere e dall'eventuale riscatto, nonché di tutte le spese da sostenere (IMU, manutenzione straordinaria, ecc).

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

€ 110.000,00





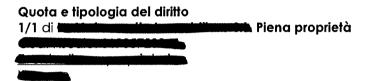
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Ronchi, via Firenze n.29



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 152, particella 162, subalterno 37, scheda catastale protocollo nº MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo via Firenze 29, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, superficie 11 mq, rendita € 30,68

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 09.10.2007, protocollo n. MS0070864 in atti dal 09.10.2007, variazione di classamento (n. 5511.1/2010) Variazione del 05.10.2009 protocollo n. MS0102568 in atti dal 05.10.2009 ampliamento-frazionamento-fusione-ultimazione di fabbricato rurale (n. 8737.1/2009)

Confini: sub. 20 e sub. 36, Via Firenze

Note: Il subalterno 20 è un bene comune non censibile (corte, vialetto, contatori, ascensore e vano scala) a tutti i subalterni

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, facente parte del complesso condominiale denominato "antica Marina", è sito in località Ronchi, una frazione del comune di Massa, nella provincia di Massa e Carrara in Toscana. Tale zona, localizzata nell'area costiera del Comune di Massa, di particolare interesse turistico e residenziale, è caratterizzata da singole e piccole palazzine con una cospicua e stabile presenza di cittadini locali.

Nelle vicinanze si ergono le principali infrastrutture primarie e secondarie, ben servita dai servizi pubblici. Il bene dista circa 2 km dal centro di Marina di Massa e poche centinaia di metri dal mare. Gli immobili nella zona presentano un buon grado di commerciabilità.

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

Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Pag. **44 di 51**



Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale Importanti centri limitrofi: Marina di Carrara, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale apuo Versiliese, Cave di marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Castello malaspina, centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus poche centinaia di metri, stazione

ferroviaria di Massa 3.7 Km. casello autostradale di Massa 4.6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro

Derivante da: Concessione
a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4.200.000,00; Importo capitale: €
2.800.00,00; A rogito di Maria Paola Salsi in data 14/04/2006 ai nn. 32774/7950; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/04/2006/954;

Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83040/27301, pubblico ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 370.000,00, lpoteca 555.000,00, gravante il subalterno 37. Annotazione del 21-07-2010 registro part. 1032

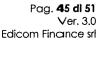
Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

- Ipoteca volontaria annotata contro de la privante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di Pasqualino Visconti in data 10/08/2009 ai nn. 1817/710; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/08/2009/1392; Note: Tale formalità risulta annotata di: 21-06-2010 repertorio 83041/27302, pubblico ufficiale Almansi Giulio, frazionamento in quota; Capitale 50.615,14, Ipoteca 75.922,70, gravante il subalterno 37. Annotazione del 21-07-2010 registro part. 1034

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

4.2.2 Pignoramenti:

Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dtf37a33df2e1920





- Pignoramento a favore di **Maria de La Companya del Companya del Companya de la Companya del Companya de la Companya de la Companya del Companya de la Comp**

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi prospetto allegato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di certificazione energetica redatto in

data 28 aprile 2010 dall'Ing. Alessandro Reverberi

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Aquota 3/4 di piena proprietà quota 1/4 di piena proprietà proprietario/i ante ventennio al 01/06/2005. In forza di Successione testamentaria; registrato a Ufficio del registro di Massa, in data 21/04/2004, ai nn. den. n. 59/vol. n. 426; trascritto a Massa, in data 22/04/2004, ai nn. art. 4605.

Titolare/Proprietario: al 01/06/2005 al 14/04/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi, in data 01/06/2005, ai nn. 36921/11062; trascritto a Massa, in data 04/06/2005, ai nn. art. 3565.

Titolare/Proprietario: Adal 14/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Paola Salsi, in data 14/04/2006, ai nn. 32773/7949; trascritto a Massa, in data 19/04/2006, ai nn. art. 3498. Note: con successiva nota di rettifica in data 28 luglio 2010 all'art. 4974 - viene rettificato il soggetto a favore indicando la corretta denominazione e precisamente

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2004-08-02/s del 30 agosto 2004

Intestazione:
Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Numero pratica: 56131 del 27-07-2005



Per lavori: Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso di fabbricato destinato ad albergo

Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: 57589 del 25-07/2006

Intestazione: M

Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga

Per lavori: Voltura DIA nº 56202 per la ristrutturazione di un fabbricato con cambio di

destinazione da alberto a residenza

Numero pratica: 59524 del 24-10-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Ristrutturazione in variante alla D.I.A nº 56202

Oggetto: variante

Numero pratica: 61721 del 23-04-2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività Per lavori: Completamento opere

Numero pratica: 56202 del 05-08-2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Cambio destinazione del fabbricato da albergo in abitazioni

Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: 62893 del 22-03-2010

Intestazione:

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria

7.1Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

7.2Conformità urbanistica:

frazione: Ronchi, via Firenze n.29

| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
|----------------------------------|---|
| In forza della delibera: | Giunta Regionale Toscana nº 10603 del 20.10.1980 |
| Zona omogenea: | Ristrutturazione alberghiera |
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | Consiglio Comunale nº 58 de 24.07.2015 |
| Zona omogenea: | Turistico ricettivo albertghiero ed extralberghiero |



| 37a33df2e1920 |
|------------------------------|
| erial#: 7e05410d88966799dff3 |
| UBAPEC S.P.A. NG CA 3 S |
| I ALESSIO Emesso Da: AR |
| Firmato Da: ALBERTI |

| Norme tecniche di attuazione: | Art. 6 - Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere Si definiscono strutture ricettive quelle indicate all'art. 6 della Legge 17 maggio 1983, n. 217, come riprese dalla L.R.T. 23.03.2000, n° 42. All'interno di tale elenco si distinguono le strutture ricettive alberghiere: - alberghi - motels - villaggi-albergo - residenze turistico-alberghiere e le strutture ricettive extra - alberghiere: - case per ferie ed ostelli per la gioventù - rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi - esercizi di affittacamere - case ed appartamenti per vacanze - residence - campeggi - villaggi turistici - parchi vacanza |
|---|--|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Altro: | Zona sottoposta a vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico e Pericolosità Idraulica molto Elevata. |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37**

Trattasi di posto auto scoperto, facente parte di un compendio immobiliare, nel Comune di Massa, località Ronchi e più precisamente via Firenze n° 29. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, accessibili da scale esterne o ascensore costituito da n° 8 appartamenti. Il bene oggetto di stima è posto nel versante "nord" in prossimità dell'accesso carrabile, caratterizzato da manto erboso con apposite griglie "salvaverde" delimitato da mattoni pieni di colore rosso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Superficie complessiva di circa ma 11,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati

n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto stato manutentivo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o



con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. I Balconi di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 25% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta utilizzata a posto auto viene computata nella misura del 20%.

11,00 2,20

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: 1-2017

Zona: Ronchi - Poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Sidio Conservativo, Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300 Valore di mercato max (€/mq): 3400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita

Firmato Da: ALBERTI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e05410d88966799dff37a33df2e1920



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: zone limitrofe:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 2850,00;

Altre fonti di informazione: quotazioni Sole 24 Ore.

8.3 Valutazione corpi:

POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| | oerficie Vo ivalente | alore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|
| Posto auto scoperto | 2,20 | € 3.200,00 | € 7.040,00 |
| Stima sintetica comparativ | a parametrica d | el corpo | € 7.040,00 |
| Valore Corpo | | | € 7.040,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 7.040,00 |
| Valore complessivo diritto e | e quota | | € 7.040,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------------|---|---------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| POSTO AUTO SCOPERTO sub. 37 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 2,20 | € 7.040,00 | € 7.040,00 |

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%)

€ 1.056,00

Pag. **50 di 51** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



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

€ 5.984,00

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

€ 6.000.00 arrot.

Allegati

- 1) Estratto di mappa
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Atto di provenienza
- 4) Millesimi Spese consuntive/preventive Regolamento condominiale
- 5) Pratica edilizia Certificato di abitabilità

LOTTO 1

- 6) Documentazione fotografica
- 7) Visura catastale
- 8) Planimetria catastale
- 9) Contratto di locazione
- 10) Visura ipotecaria
- 11) Situazione contabile condominiale

LOTTO 2

- 12) Documentazione fotografica
- 13) Visura catastale
- 14) Planimetria catastale
- 15) Contratto di locazione
- 16) Visura ipotecaria
- 17) Situazione contabile condominiale

LOTTO 3

- 18) Documentazione fotografica
- 19) Visura catastale
- 20) Planimetria catastale
- 21) Contratto di locazione
- 22) Visura ipotecaria
- 23) Situazione contabile condominiale

LOTTO 4

- 24) Documentazione fotografica
- 25) Visura catastale
- 26) Visura ipotecaria
- 27) Planimetria catastale
- 28) Attestazione invio perizia debitore e creditore

Data generazione:

24-11-2017

L'Esperto alla stima Geometra Alessio Alberti

