

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **68/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/03/2018

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
VILLETTA TERRA-TETTO CON
CORTE PERTINENZIALE

Esperto alla stima: Arch. **Livia Mascagni**
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it



Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione Poveromo
Via delle Macchie n. 110

Lotto Unico - VILLETTA TERRA-TETTO CON CORTE PERTINENZIALE

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Vincenzo Gunnella attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché l'estratto di mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Poveromo, Via delle Macchie n. 110

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Note: Come risulta dall'Atto di Compravendita del 18/12/2007, trascritto il 31/12/2007 ai Reg. Gen. n. 15588/Reg. Part. n. 9667, [redacted] hanno acquistato l'immobile in oggetto come bene personale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

folgio 161, particella 857, indirizzo Via delle Macchie n. 116, piano T, comune MASSA (MS), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Tot: 124 mq. - Totale escluse aree scoperte: 124 mq., rendita € 1.216,26.

Confini: A nord-est con strada comunale; a nord-ovest e a sud-ovest altra unità immobiliare alla particella n. 830; a sud-est e ad est con altra unità immobiliare alla particella n. 3.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, villetta terra-tetto con terreno pertinenziale, è ubicato in Via delle Macchie n. 110 in **Loc. Poveromo – Comune di Massa (MS)**, una frazione che dista circa 3,90 km. dal medesimo comune di cui fa parte.

Centro balneare della costa apuana, Poveromo è una delle località comprese nell'area urbana di Marina di Massa. Confina a nord con i Ronchi e a sud con la frazione Cinquale del comune di Montignoso.

Nella località sono presenti numerose pinete e una ricca macchia mediterranea. La frazione non ha un nucleo, ma è costituita da più strade perpendicolari. Detta località è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale di tipo mono e bifamiliari (ville e villette); sono presenti inoltre numerose strutture turistico-ricettive. E' una zona pianeggiante (ex palude bonificata) sede di turismo balneare, ben servita da attività commerciali e dai principali servizi pubblici.

Caratteristiche zona: di espansione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: MASSA, MONTIGNOSO, FORTE DEI MARMI.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO DELLE ALPI APUANE, ZONA COSTIERA.

Attrazioni storiche: CASTELLO MALASPINA, CASTELLO AGHINOLFI.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA MASSA CENTRO (MS) distanza 5,40 km.

CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 6,60 km.

CASELLO AUTOSTRADALE VERSILIA - FORTE DEI MARMI distanza 8,60 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile in oggetto è diviso in due distinti appartamenti: l'unità lato mare è risultato libero al momento del sopralluogo, mentre l'appartamento lato monti è occupato [REDACTED]

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:

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** A favore [REDACTED] contro

[REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO;

A rogito del TRIBUNALE DI PRATO (PO) in data **17/06/2015** al Rep. n. **76** trascritta a MASSA CARRARA in data **04/08/2015** ai Reg. Gen. n. **6473/Reg. Part. n. 4774**.

Note: La presente SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] è gravante sulla **quota della metà indivisa (1/2)** del bene in oggetto, di proprietà di [REDACTED]



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** A favore della [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: **€ 700.000,00**; Importo capitale: **€ 350.000,00**;
A rogito del Notaio FRANCESCO D'AMBROSI in data **18/12/2007** al Rep. n. **35145/14769**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **31/12/2007** ai Reg. Gen. n. **15589/Reg. Part. n. 3578**.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: **€ 280.000,00**; Importo capitale: **€ 209.142,73**;
A rogito del TRIBUNALE DI FIRENZE in data **12/11/2012** al Rep. n. **15989/2012**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **20/11/2012** ai Reg. Gen. n. **9668/Reg. Part. n. 1094**.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** A favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: **€ 50.000,00**; Importo capitale: **€ 38.970,05**;
A rogito di TRIBUNALE DI FIRENZE in data **16/11/2012** al Rep. n. **15987/2012**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **26/11/2012** ai Reg. Gen. n. **9828/Reg. Part. n. 1114**.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** A favore del [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: **€ 211.000,00**; Importo capitale: **€ 175.960,45**;
A rogito del TRIBUNALE DI FIRENZE in data **09/07/2013** al Rep. n. **4322**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **30/10/2013** ai Reg. Gen. n. **9015/Reg. Part. n. 1021**.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** A favore del [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: **€ 100.000,00**; Importo capitale: **€ 276.326,34**;
A rogito del TRIBUNALE DI FIRENZE in data **21/02/2014** al Rep. n. **835**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **17/04/2014** ai Reg. Gen. n. **3169/Reg. Part. n. 284**.



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di Unicredit S.p.a.; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;
A rogito dell' UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data **15/05/2017** al Rep. n. **1501/20017** trascritto a MASSA CARRARA in data **08/06/2017** ai Reg. Gen. n. **4974/Reg. Part. n. 3499**.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA (MS), in data **11/06/1990**, al Rep. n. **88/338**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **20/06/1990**, ai Reg. Gen. n. **4570/Reg. Part. n. 3472**.

Note: Con la presente DENUNCIA DI SUCCESSIONE [REDACTED] perviene alla piena proprietà per la **quota di 1/1** dell'immobile in oggetto [REDACTED] (marito), nato a Massa (MS) il 06/02/1920 e deceduto il 29/08/1989, previo suo TESTAMENTO OLOGRAFO pubblicato con Atto Notaio Fornaciari in data 17/11/1989, trascritto il 14/12/1989 al n. 7902 part.

Si precisa che in data 31/12/2007 è stata trascritta la relativa ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito Notaio Francesco D'Ambrosio del 18/12/2007, Rep. n. 35144/14768, Reg. Gen n. 15587 Reg. Part. 9666.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 bene personale.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio **FRANCESCO D'AMBROSI**, in data **18/12/2007**, al Rep. n. **35144/14768**; trascritto a **MASSA CARRARA**, in data **31/12/2007**, ai Reg. Gen. n. **15588/Reg. Part. n. 9667**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** [REDACTED] hanno acquistato [REDACTED] l'immobile in oggetto come **bene personale**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **6088**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85**

Per lavori: **SANATORIA PER AMPLIAMENTO - REALIZZAZIONE DI PICCOLO VANO IN MURATURA ED ALLUMINIO ANODIZZATO**

Rilascio in data **21/10/1993**.

Numero pratica: **933033**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **RIFACIMENTO DEL TETTO E REALIZZAZIONE DI TERRAZZO E SCALE ESTERNE PER RAGGIUNGERE IL SOTTOTETTO**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **09/03/1993** al n. di prot. **6391**.

NOTE: Riguardo al presente titolo abilitativo si precisa che in data **02/10/1996** la Commissione Edilizia Integrata ha espresso **parere CONTRARIO** (lavori di cui sopra non autorizzati) non ritenendo idonea la soluzione proposta con riferimento particolare alla scala esterna, da eliminare in una nuova soluzione.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Contrariamente a quanto rappresentato nei grafici dei titoli abilitativi e nella planimetria catastale, l'unità abitativa in oggetto risulta suddivisa in **due distinti appartamenti**, divisione ottenuta con il tamponamento di una porta. Sono inoltre state erette alcune tramezzature per dividere il vano più grande dell'appartamento lato mare in due camere.

Dal confronto con i titoli abilitativi è risultato anche che il bagno-doccia è stato realizzato più piccolo di quanto previsto: in parte di esso infatti è stato ricavato un piccolo vano adibito a ricovero attrezzi, al quale si accede dall'esterno. Tali difformità richiedono presentazione di pratica di Sanatoria Edilizia. Si ritengono inoltre necessari interventi al tetto (demolizione e rifacimento) e taglio chimico al muro centrale per impedire la risalita di umidità, previa presentazione di pratica edilizia SCIA.

Regolarizzabili mediante: **Pratica di Sanatoria Edilizia relativamente agli abusi - Pratica SCIA per Demolizione e Rifacimento del Tetto.**

Descrizione delle opere da sanare: **Suddivisione in due distinte unità abitative; edificazione di tramezzature a divisione degli spazi interni non conformi rispetto ai titoli abilitativi.**

Presentazione Pratica Sanatoria e SCIA comprensive di oneri per demolizione e rifacimento del tetto: **€ 85.000,00**

Oneri Totali: **€ 85.000,00**



Note sulla conformità edilizia: In merito alla Conformità Edilizia, specificando che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, si fa presente che, contrariamente a quanto rappresentato nei grafici dei titoli abilitativi e nella planimetria catastale, l'unità abitativa in oggetto risulta suddivisa in **due distinti appartamenti**, divisione ottenuta con il tamponamento di una porta. Sono inoltre state erette alcune tramezzature per dividere il vano più grande dell'appartamento lato mare in due camere.

Dal confronto con i titoli abilitativi è risultato anche che il bagno-doccia è stato realizzato più piccolo di quanto previsto: in parte di esso infatti è stato ricavato un piccolo vano adibito a ricovero attrezzi, al quale si accede dall'esterno.

Tali difformità necessitano di presentazione di pratica di Sanatoria Edilizia.

Lungo i lati del fabbricato sono presenti inoltre alcune tettoie (onduline in materiale plastico) sorrette da strutture metalliche: per le stesse se ne ritiene la riduzione al pristino.

Si precisa anche che il fabbricato distinto al mappale n. 3 adiacente all'immobile in oggetto ha piccola parte del tetto di copertura ricadente sulla proprietà [REDACTED], nel mancato rispetto delle normative delle distanze fra fabbricati; è presente anche un cancello pedonale di collegamento fra le due proprietà, non legittimo, la cui presenza potrebbe derivare dal fatto che [REDACTED] era in passato proprietaria di entrambi gli immobili (particelle n. 857 e n. 3).

Come specificato in seguito, il nominato tecnico ausiliario Ing. Stefano Grassi, a seguito di sopralluogo durante il quale ha riscontrato svariate situazioni di precarietà relativamente al tetto dell'immobile ed alla presenza di umidità di risalita al piano terra come più avanti descritto, consiglia il rifacimento previa demolizione e ricostruzione della copertura, rispettando tutti gli adempimenti di legge e il taglio chimico al muro centrale per impedire la risalita dell'umidità.

Il tecnico incaricato Ing. Stefano Grassi prevede una spesa totale comprensiva dei Lavori Edili (demolizione e ricostruzione del tetto) e Spese Professionali (presentazione pratica edilizia SCIA presentazione pratica al Genio Civile, Coordinamento sicurezza) pari ad € 82.870,

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note generali sulla conformità: L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione, è così caratterizzata dal punto di vista urbanistico:

- Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980, e successiva Variante Ronchi-Poveromo del 2006, l'immobile ha la seguente destinazione:

- **Zona residenziale Monofamiliare a Trasformazione Limitata B2.2.**

- Per effetto del Regolamento Urbanistico, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015 ed attualmente in corso di approvazione, per l'immobile è prevista la seguente destinazione:

- **Edifici ed Aree a Destinazione Turistico Alberghiera ed extralberghiera.**

Al riguardo, considerato che l'RU adottato è in corso di approvazione, che come risulta dall'estratto dell'RU in allegato ricadrebbero in tale destinazione in zona "isolata", rispetto alla destinazione residenziale dell'area circostante, solamente l'immobile in oggetto e l'adiacente perticella n. 3, si fa presente che si sta valutando, da parte dei proprietari, presentazione di eventuale Istanza di Rettifica per errore formale.

- Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923;

- Beni Paesaggistici, D.Lgs. 42/2004, Art. 142 (Aree tutelate per legge).



Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Massa (MS)**, viene di seguito più precisamente descritti:

- **Villetta terra-tetto ad uso residenziale con area di pertinenza** sito in Via Delle Macchie n. 116 - Loc. Poveromo - Comune di Carrara (MS).

Il compendio in esecuzione è costituito dall'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al:

- **Foglio 161, particella 857** – Abitazione in villini - piano T, Ctg. A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale: Tot. 124 mq. Tot. Escluse aree scoperte 124 mq., Rendita 1.216,26 €.

Contrariamente a quanto rappresentato nei grafici dei titoli abilitativi e nella planimetria catastale, l'unità abitativa in oggetto risulta suddivisa in due distinti appartamenti, divisione ottenuta con il tamponamento di una porta. Sono inoltre state erette alcune tramezzature per dividere il vano più grande dell'appartamento lato mare in due camere.

L'appartamento lato monti, che ha ingresso sulla facciata verso Massa, è composto da un corridoio di accesso, una cucina, un servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, tre camere di cui una con accesso diretto ad un piccolo bagno-doccia dotato di lavabo, wc e doccia a pavimento.

Dal confronto con i titoli abilitativi è risultato anche che il bagno-doccia è stato realizzato più piccolo di quanto previsto: in parte di esso infatti è stato ricavato un piccolo vano adibito a ricovero attrezzi, al quale si accede dall'esterno.

L'appartamento lato mare, che ha ingresso sulla facciata verso Viareggio, è composto da una cucina-pranzo con angolo cottura, due camere di cui una di passaggio, e un piccolo servizio igienico, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si vedano in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Sulla corte di pertinenza (superficie totale di circa 525,00 mq.), anch'essa divisa tramite paletti e rete metallica in tre aree distinte di cui due esclusive ciascuna per ogni appartamento e la terza, di accesso, in comune, è ubicato, nel lato monti, un pergolato con struttura in legno; sono presenti inoltre lungo i lati del fabbricato alcune tettoie (onduline in materiale plastico) sorrette da strutture metalliche.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

██████████

██████████

██████████ o

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

██████████

██████████

██████████

Superficie complessiva di circa mq **649,00**

Condizioni generali dell'immobile: Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato al n. 1, se ne riferisce un cattivo stato di conservazione.

Le pavimentazioni dell'immobile sono in parte in monocottura ed in parte in graniglia; i servizi igienici e le cucine sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico di scarsa qualità. Gli infissi interni sono in legno



verniciato di colore chiaro; dello stesso materiale sono gli infissi esterni e le persiane a protezione dei medesimi: questi ultimi in parte risultano danneggiati.

Durante il primo accesso effettuato in data 21/11/2017 congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Dott. Marco Molendi, si sono riscontrati evidenti segni di deterioramento del fabbricato sia internamente che all'esterno. Gli intonaci esterni sono in parte deteriorati e nella parte inferiore presentano superfetazioni dovute all'umidità di risalita; internamente si sono evidenziati numerosi sbollamenti e muffe sulle pareti, sia nella parte inferiore (umidità di risalita) che nella parte superiore per infiltrazioni di acque piovane dal tetto, peraltro, a giudizio della sottoscritta, a rischio anche di cedimento del soffitto.

Per quanto sopra si è ritenuto necessario l'intervento con debito sopralluogo di Ingegnere Strutturale, nominato in qualità di ausiliario nella persona dell'Ing. Stefano Grassi previa Istanza accolta dal G.E., al fine di meglio valutare le condizioni statiche della copertura dell'immobile.

In data 16/01/2018 si è provveduto al sopralluogo con l'Ing. Grassi, il quale in seguito ha redatto opportuna Relazione Tecnica (si veda in allegato) nella quale, oltre a riportare nella medesima il quadro economico di spesa relativo ai lavori, a suo giudizio, da eseguire, dichiara quanto segue:

"Tramite un'apertura laterale è stato possibile accedere al locale sottotetto della porzione lato Viareggio identificata nella pianta allegata con la lettera "A".

Da un'esame visivo la copertura risulta essere costituita da un'orditura principale e secondaria in legno; al di sopra di quest'ultima porzione vi è interposizione di listelli sempre in legno a sostegno del manto di copertura, mentre nella porzione B vi sono dei tavelloni al di sopra dei quali è posato il manto di copertura. Risultano evidenti situazioni di precarietà, quali infiltrazioni delle acque meteoriche, (verificate in loco perché il giorno del sopralluogo pioveva) dimensioni degli elementi in legno non idonee, vedi l'inserimento di puntelli in legno semplicemente appoggiati al solaio o di porzioni di muratura, per ridurre la lunghezza della quasi totalità delle travi e di qualche travetto.

L'infiltrazione di acqua proveniente dalla copertura inoltre arreca danno anche al solaio di sottotetto. Esternamente risulta evidente il deterioramento delle canale e dei pluviali di gronda. All'interno il muro centrale alla base ha evidenti segni di "sbollatura", sfarinatura dell'intonaco, segno probabile della presenza di umidità di risalita.

Considerato che:

- l'immobile verte nelle condizioni sopra descritte da molti anni, durante i quali non sono stati eseguiti interventi di manutenzione;

- il perdurare delle situazioni descritte potrebbe comprometterne l'abitabilità;

il sottoscritto consiglia il rifacimento previa demolizione e ricostruzione della copertura, rispettando tutti gli adempimenti di legge e il taglio chimico al muro centrale per impedire la risalita dell'umidità, alla presente verrà allegato quadro economico di spesa di quanto consigliato".

Il tecnico incaricato Ing. Stefano Grassi prevede una spesa totale comprensiva dei Lavori Edili (demolizione e ricostruzione del tetto) e Spese Professionali (presentazione pratica edilizia SCIA presentazione pratica al Genio Civile, Coordinamento sicurezza) pari ad € 82.870, spesa che verrà posta in detrazione dal valore di stima ritenuto idoneo dalla sottoscritta nella presente relazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE ABITAZIONE	superf. esterna lorda	124,00	1,00	124,00
SUPERFICIE AREA PERTINENZIALE	superf. esterna lorda	525,00	0,05	26,25
		649,00		150,25



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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

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: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle entrate).

8.3 Valutazione corpi:**A - VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE ABITAZIONE	124,00	€ 2.400,00	€ 297.600,00
SUPERFICIE AREA PERTINENZIALE	26,25	€ 2.400,00	€ 63.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 360.600,00
Valore corpo			€ 360.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 360.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 360.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE	Abitazione in villini [A7]	150,25	€ 360.600,00	€ 360.600,00



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%) € 54.090,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprensive dei costi per demolizione e rifacimento del tetto: € 85.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 221.510,00

Montignoso, 28/02/2018

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni



LIVIA MASCAGNI
Architetto

TRIBUNALE DI MASSA

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa ELISA PINNA

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2017 promossa da:

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

INTEGRAZIONE RELAZIONE C.T.U.

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Molendi**
Prossima Udienda: 21 marzo 2018

Ill.mo Sig. Giudice,

io sottoscritta Arch. LIVIA MASCAGNI, nella qualità di C.T.U. nominata nel procedimento in epigrafe, PREMESSO CHE, come riportato in perizia, l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione, è così caratterizzata dal punto di vista urbanistico:

- Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980, e successiva Variante Ronchi-Poveromo del 2006, l'immobile ha la seguente destinazione:

- **Zona residenziale Monofamiliare a Trasformazione Limitata B2.2.**

- Per effetto del Regolamento Urbanistico, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015 ed attualmente in corso di approvazione, per l'immobile è prevista la seguente destinazione:

- **Edifici ed Aree a Destinazione Turistico Alberghiera ed extralberghiera.**

Al riguardo, considerato che l'RU adottato è in corso di approvazione, che come risulta dall'estratto dell'RU in allegato ricadrebbero in tale destinazione in zona "isolata", rispetto alla destinazione residenziale dell'area circostante, solamente l'immobile in oggetto e l'adiacente perticella n. 3, si fa presente che si sta valutando, da parte dei proprietari, presentazione di eventuale Istanza di Rettifica per errore formale.

- Sottoposto ai seguenti **Vincoli**:

- Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923;

- Beni Paesaggistici, D.Lgs. 42/2004, Art. 142 (Aree tutelate per legge).

Con la presente comunico che ho provveduto personalmente, in qualità di CTU, a presentare presso il Comune di Massa **Istanza per Osservazioni al Regolamento Urbanistico**, depositata al protocollo del medesimo Comune tramite posta pec.



LIVIA MASCAGNI
Architetto

Si rimette in allegato:

- Copia Istanza per Osservazioni al RU
- Invio pec al protocollo e p/c al responsabile Arch. Tonarelli del Comune di Massa
- Accettazione pec
- Ricevuta avvenuta consegna pec.

Con osservanza.

Montignoso, 10 marzo 2018

Il C.T.U.

Arch. Livia Mascagni

