

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 43/2018 _ 86/2021

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fog 66 Mapp 603
Sub 2 e Sub 6

Esperto alla stima: Federico Costucci
Codice fiscale: CSTFRC75R11F023U
Studio in: Via Ronchi 48 - 54100 Massa
Telefono: 0585 246610
Email: info@federicocostucci.it
Pec: federico.costucci@pec.it

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Borgo del Ponte
Via Palestro n. 70

INDICE

Lotto: 001 - Fog 66 Mapp 603 Sub 2 e Sub 6

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Borgo del Ponte
Via Palestro n. 70

Lotto: 001 - Fog 66 Mapp 603 Sub 2 e Sub 6

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fog 66 Mapp 603 Sub 2 e Sub 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Borgo del Ponte, Via Palestro n. 70

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1) [REDACTED] nato a [REDACTED]* (1)

Proprietà per 1/2 2) [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED].) Proprietà per 1/2, foglio 66, particella 603, subalterno 2, indirizzo via Palestro n.70, piano 2, comune Massa, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 92, rendita € 271,14

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/1999 Voltura in atti dal 16/04/1999 Repertorio n.: 24697 Rogante: TAMBURRINO RAFFAEL Sede: MASSA Registrazione: COM-PRAVENDITA (n. 1706.1/1999)

Confini: Sud: Via Palestro Nord: corte mappale 603 del fog 66 e mapp 617 del fog 66 Est: fog 66 mapp 602 Ovest: fog 66 mapp. 604 e 605

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1) [REDACTED] nato a MASSA il [REDACTED]* (1)

Proprietà per 1/2 2) [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 66, particella 603, subalterno 6, indirizzo via Palestro n.70, piano T, comune Massa, categoria C/2, classe 5, consistenza 14, superficie 21, rendita € 30,37

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/1999 Voltura in atti dal 16/04/1999 Repertorio n.: 24697 Rogante: TAMBURRINO RAFFAELE Sede: MASSA Registrazione: COM-PRAVENDITA (n. 1706.1/1999)

Confini: Sud: Via Palestro Nord: corte mappale 603 del fog 66 e mapp 617 del fog 66 Est: fog 66 mapp 602 Ovest: fog 66 mapp. 604 e 605

Note sulla conformità catastale: Attualmente con elaborato planimetrico del 17-04-2014 firma del [REDACTED] l'originario sub 6 del mappale 603 del fog 66, come risulta dall'elaborato planimetrico del 27-11-2006, è stato frazionato in sub 6 e sub-8. Si rileva comunque che la planimetria catastale coincide con quanto rappresentato nell'elaborato del 2006, dove il sub 6 è composto da un locale deposito e da una corte esterna esclusiva. Dalle visure del sub 8 e del sub 6 all'attualità non risulta nessun frazionamento e nessun passaggio di proprietà [REDACTED] e gli attuali intestatari del sub 8 ([REDACTED])

[REDACTED]. Si ritiene quindi in via preliminare di valutare l'immobile in questione come da planimetria presente in catasto non avendo altri elementi che giustificano il frazionamento catastale del 2014.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Comproprietario:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [REDACTED] ([REDACTED]) nata a [REDACTED] il

[REDACTED] 3 Diritto di: Proprietà per 1/2 La quota di proprietà di [REDACTED] è stata introdotta nell'esecuzione a seguito della riunione dell'esecuzione 43/2018 alla procedura 86/2021

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di spazi interni. Differenti altezze dei locali abitabili e di magazzino.

Oneri Nuovo Docfa per appartamento: € 50,00

Oneri Nuovo Docfa per magazzino: € 50,00

Parcella professionale : € 600,00

Oneri Totali: € 700,00

Note sulla conformità catastale: Non corrispondono le altezze riportate sulle schede catastali con quelle rilevate al momento del sopralluogo. Abitazione a piano secondo: altezza indicata in scheda catastale (2.75 m) altezza rilevata durante il sopralluogo (H= 2.40m per il corridoio ; H = 2.54m per gli altri locali) Magazzino a piano terra: altezza indicata in scheda catastale (2.65 m) altezza rilevata durante il sopralluogo (H=2.54 m) La zona notte della porzione abitabile al piano secondo ha dimensioni differenti rispetto a quelle riportate nella DIA del 2006.

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

SI - Vendita della quota indivisa

Note: L'appartamento da come conformato non può essere diviso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Borgo del Ponte si trova nella parte settentrionale della città di Massa. In antichità Borgo del Ponte era un luogo di transito su due direttrici: Monti/Mare e Liguria/Toscana. La prima strada, in linea Luni/Lucca, corrisponde al tracciato della Via Francigena. Le origini di Borgo del Ponte sono tra le più antiche databili dell'intero territorio massese. In un documento conservato nell'Archivio arcivescovile di Lucca datato 882, si accenna all'intenzione di fondare una città "intorno a quel gruppo di case sul Fiume Frigido", la cosiddetta "Massa prope Frigidus". Il Borgo del Ponte si è sviluppato dopo il 1100 con la costruzione dell'ospedale (1090) e delle abitazioni. Nel corso dei secoli la borgata si è arricchita di diversi edifici indispensabili per la sua sopravvivenza, come la fontana pubblica e il Palazzo Andrei del XVI secolo, l'arco di Alberico I Cybo-Malaspina eretto nel 1574, la chiesa del ponte anch'essa del 1500, la villa della Cuncia edificata nel 1557 e il ponte vecchio. Luoghi di interesse: L'ospedale dei santi Cristoforo e Giacomo, risalente al 1090[5], in origine serviva da rifugio per i pellegrini; successivamente venne trasformato in ospedale per la cura degli infermi. Il "Ponte Vecchio" a schiena d'asino con tre arcate in mattoni fino al 1859 consentì anche il transito ai pesanti carri che trainavano blocchi di marmo. La Villa dei Marchesi Malaspina detta volgarmente "della Cuncia" fu edificata sulla riva del fiume Frigido nel 1557 e poi restaurata nel 1577 dal primo Principe di Massa e Marchese di Carrara Alberico I Cybo-Malaspina, a cui si deve la creazione della "Massa Nuova o Cybea" cinta di alte mura. L'Arco di Alberico I. Il Palazzo Andrei

risalente al XVI secolo. La Chiesa del Ponte è denominata così per la vicinanza del ponte sul Frigido. Il titolo di San Martino, Patrono di Borgo del Ponte fu dato nel 1575.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie (ottima), scuole secondarie (ottima), Chiese (ottima), Farmacie (ottima), Poste (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle apuane e riviera versiliese.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200, Stazione ferroviaria 2Km, Autostrada 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM S.P.A , C.F.: 09722490969

contro [REDACTED] / [REDACTED] ;

A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 01/08/2021 ai nn. 1357 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MASSA in data 13/09/2021 ai nn. 9003/7109;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 190000000; Importo capitale: L. 95000000 ; A rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 26/03/1999 ai nn. 24698; Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 31/03/1999 ai nn. 2975/489 ; Note: Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni IA PRESENTE IPOTECA E' STATA STIPULATA IN RELAZIONE AL SOLO IMMOBILE: Sezione B - Immobili Comune F023 - MASSA (MS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 66 Particella 603 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4.5 vani Indirizzo VIA PALESTRO LOC.BORGO DEL PONTE N. civico 70 DAI SIGNORI: Soggetto n. 1 [REDACTED] Nato il [REDACTED] a MASSA (MS) Sesso M Codice fiscale [REDACTED] il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] F Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA E LIVORNO BANCA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di NOTAIO DI [REDACTED] in data 08/08/2006; Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 09/08/2006 ai nn. 10610/2107

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Massa ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 28/02/2018 ai nn. 506 iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 28/03/2018 ai nn. 2580/1993;

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: 1) [REDACTED] nato a MASSA il [REDACTED] *
 Proprietà per 1/2 2) [REDACTED] nata a [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 26/03/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 26/03/1999, ai nn. ; trascritto a Massa-Carrara, in data 31/03/1999, ai nn. 2974/1828.

Note: Con il presente atto i signori [REDACTED] del [REDACTED] (quota 2/6) ; [REDACTED] del [REDACTED] (quota 2/6) ; [REDACTED] del [REDACTED] quota 1/6) ; in comproprietà con il marito [REDACTED] del [REDACTED] (quota 1/6) ; in comproprietà con la moglie [REDACTED]
 Vendono gli immobili fog. 66 mapp 603 sub 2 e 6 nel Comune di Massa ai Sig. [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 [REDACTED]
 nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 in particolare si precisa che il pianerottolo al piano secondo come da grafico allegato all'atto di compravendita è di esclusiva proprietà degli acquirenti pur rimanendo gravato da servitù di passo a favore del piano sovrastante fino quando la scala di collegamento tra i due piani sarà spostata sul lato Viareggio del fabbricato.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: 1) [REDACTED] nato a MASSA il [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/3 2) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/3 3) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
 [REDACTED] * Proprietà per 1/3 proprietario/i ante ventennio al 26/03/1999 . In forza di Da impinato meccanografico.

Note: Dati derivanti Impianto meccanografico del 30/06/1987 Non è presente nessuna accettazione tacita del eredità in quanto l' atto di provenienza dei beni oggetto della procedura è il decreto. di trasferimento del tribunale del 30-04-1976 vol.813 2552- n°2110 a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro Fallimento Soc. irregol. in n.c. tra [REDACTED] (Massa 26-26-1908) e [REDACTED] (Massa del 07 -07-1939)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 57768

Intestazione: [REDACTED] + Altri

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: La pratica è stata integrata con la documentazione richiesta dai tecnici comunali il 04-09-2006 e il 26-09-2006

Per lavori: di ristrutturazione interna ai sensi dell'art 79 comma 2 lettera c LRT 03-01-2005

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Presentazione in data 18/08/2006 al n. di prot. 169784 Urb.

Rilascio in data 26/09/2006 al n. di prot. 57768

NOTE: Con la pratica si interviene oltre che sulle scale comuni profilando i gradini secondo le esigenze degli abitanti che sulle abitazioni del piano primo e secondo. Nelle abitazioni viene realizzato un corridoio che collega la zona notte con la zona giorno a discapito del pianerottolo della scala che viene ridotto come da grafici allegati alla DIA.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla verifica dei grafici allegati alla DIA risultano differenze con lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi. In particolare si è riscontrato dimensioni differenti nei vani destinati alla zona notte, tali variazioni hanno interessato delle tramezze senza interferire con gli elementi strutturali del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ART 29 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Diversa posizione dei tramezzi che delimitano le camere.

Oneri professionali per Permesso a Costruire in Sanatoria: € 1.200,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.200,00**

Note sulla conformità edilizia: Dalla verifica dei grafici allegati alla DIA risultano differenze con lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi.

In particolare si è riscontrato dimensioni differenti nei vani destinati alla zona notte, tali variazioni hanno interessato delle tramezze senza interferire con gli elementi strutturali del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	RU è stato definitivamente approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	Zona A (CS Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici (art. 27))
Norme tecniche di attuazione:	ART. 27- Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di conservazione 1. Nei tessuti nonché sugli edifici e sui complessi di valore storico, architettonico e/o culturale indicati nella Tavola QP.1 sub "Città storica" (CS) si applica il regime normativo di conservazione di cui si precisano di seguito le finalità e le categorie degli interventi ammessi sui singoli edifici, sui manufatti, sugli spazi pubblici di relazione e sugli spazi di pertinenza privati. 2. Finalità del regime normativo di conservazione. La norma persegue l'obiettivo di tutelare l'integrità del tessuto e dei singoli edifici e manufatti nelle loro componenti identitarie e storico-culturali, formali e strutturali nonché nella loro leggibilità rispetto al contesto, indicando allo scopo gli interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato. 3. Classificazione degli edifici e dei tessuti. Nel dettaglio, il regime di conservazione si applica ai seguenti edifici e tessuti insediativi:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Fog 66 Mapp 603 Sub 2 e Sub 6

L'appartamento fa parte di un'immobile a tre piani fuori terra ubicato nel centro storico di Massa, in particolare in località Borgo del Ponte.

L'accesso ai beni sottoposti ad esecuzione avviene da via Palestro da androne e vano scala condominiale.

Il Magazzino, accessorio dell'abitazione principale, è al piano terra ed è composto da un unico locale con due finestre verso corte esclusiva. La corte esclusiva è accessibile solamente dalla corte comune esterna al fabbricato posta sul fronte nord.

L'appartamento è al piano secondo, raggiungibile mediante scale interne condominiali, è su un unico livello ed è composta da disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, wc e due camere.

Sul fronte nord con accesso dalla cucina è presente un balcone su cui è installata la caldaia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 105,48

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fog 66 mapp 603 sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 250

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile benché sottoposto a interventi di ristrutturazione recenti presenta nella parti comuni uno stato di manutenzione scarso. In particolare si evidenzia l'esfogliazione della pittura delle pareti e dei soffitti, la presenza di macchie di

umidità, la presenza di alcune mattonelle rotte nell'androne transennate per sicurezza.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap- parelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Finestre esterne dell'appartamento zona notte
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: per- siane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: Finestre esterne dell'appartamento zona gi- rono
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte interne dell'appartamento
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Presentano segni diffusi di muffe e infiltrazioni d'acqua
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Il pavimento in gres è presente nella zona notte e nel relativo disimpegno
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Il pavimento in marmo è presente nella restante porzione dell'appartamento
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portone blindato in allu- minio con pannelli di rivestimento in alluminio trattato legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Portoncino di ingresso all'appartamento
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Le scale in marmo sono presenti nel vano scala comune

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da col- laudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemen- to recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vi- genti normative

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo per riscaldamento e produzione ACS
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:

Il vano scala e l'androne comune a tutti gli appartamenti e in uno stato di conservazione scadente. Le mura perimetrali presentano segni diffusi di umidità e la vernice è esfolgiata. Nell'androne sono presenti delle mattonelle rotte e la zona è recintata da rete da ponteggio in segno di pericolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	13,22	1,00	13,22
Cucina	sup reale netta	9,64	1,00	9,64
Bagno	sup reale netta	4,48	1,00	4,48
Camera 1	sup reale netta	13,26	1,00	13,26
Camera 2	sup reale netta	15,42	1,00	15,42
Disimpegni	sup reale netta	9,68	1,00	9,68
Superficie pareti max computabile	sup reale lorda	6,57	1,00	6,57
Terrazze	sup reale lorda	4,13	0,25	1,03
Corte esclusiva al piano terra	sup reale lorda	15,00	0,15	2,25

Magazzino a piano terra (fog 60 mapp 603 sub 6)	sup reale lorda	14,08	0,25	3,52
		105,48		79,07

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: Semestre 2 - Anno 2021

Zona: Zona B1 - 4

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1750

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

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scali dei prezzi al cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)
- Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)

- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 1200/mq. Ad un massimo di € 1750/mq.

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005.

Oltre al metodo comparativo di stima mono parametrico diretto si è proceduto a valutare gli immobili mediante il metodo della capitalizzazione del reddito netto (Stima per comparazione indiretta) ottenibile attraverso l'affitto dell'immobile.

Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato tenendo a riferimento alle caratteristiche demografiche e urbane del centro e in particolare in funzione delle dimensioni del centro abitato. Stabilito il tasso medio si fanno delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara;

Uffici del registro di Massa-Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari on-line: immobiliare.it

casa.it

trovacasa.net

Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2021 secondo semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MASSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA

Codice zona: B1Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale : da 1200 a 1750 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Fog 66 Mapp 603 Sub 2 e Sub 6. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.087,32, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	13,22	€ 1.525,00	€ 20.160,50
Cucina	9,64	€ 1.525,00	€ 14.701,00
Bagno	4,48	€ 1.525,00	€ 6.832,00
Camera 1	13,26	€ 1.525,00	€ 20.221,50
Camera 2	15,42	€ 1.525,00	€ 23.515,50
Disimpegni	9,68	€ 1.525,00	€ 14.762,00
Superficie pareti max computabile	6,57	€ 1.525,00	€ 10.019,25
Terrazze	1,03	€ 1.525,00	€ 1.570,75
Corte esclusiva al piano terra	2,25	€ 1.525,00	€ 3.431,25
Magazzino a piano terra (fog 60 mapp 603 sub 6)	3,52	€ 1.525,00	€ 5.368,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.581,75
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 65.330,66
Valore corpo			€ 80.208,99
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.208,99
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.208,99

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fog 66 Mapp 603 Sub 2 e Sub 6	Abitazione di tipo economico [A3]	79,07	€ 80.208,99	€ 80.208,99

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.900,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento da come conformato non può essere diviso.

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

- Fog 66 Mapp 603 Sub 2 e Sub 6

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Fog 66 Mapp 603 Sub 2 e Sub 6

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: € 65.277,64**

Data generazione:
26-05-2022

L'Esperto alla stima
Federico Costucci