
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXX**

contro: **XXXX XXXX**

N.R.G. E.I. **88/2024**

data udienza: **09/04/2025** ore **09:20**

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Muracchioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

**Appartamento disposto su due livelli con corte esclusiva,
ubicato nel Comune di Massa (MS) in Via Arezzo N. 68**

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Arezzo n. 68

INDICE

Lotto: 1 - UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Immobile Foglio 152 mappale 4 sub 9.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Arezzo n. 68

Lotto: 1 - UNICO

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: Immobile Foglio 152 mappale 4 sub 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa, Via Arezzo n. 68

Note: Appartamento per civile abitazione disposto su due livelli con terrazzi e corte esclusiva

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXX XXXX nato a MASSA (MS) il 16/10/1970 C.F. XXXXXXXX, foglio **152**, particella **4**, subalterno **9**, indirizzo VIA AREZZO n. 68, piano T-1, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 97 m², Totale: escluse aree scoperte: 90 m², rendita € 624,91

Derivante dalle seguenti pratiche catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE n. 2973.1/2005 del 13/04/2005, Pratica n. MS0020147 in atti dal 13/04/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI: soppressione del sub 5 e costituzione del sub 9 (oggetto di pignoramento);
- VARIAZIONE n. 50042.1/2002 del 10/06/2002, Pratica n. 50863 in atti dal 11/06/2002 RETTIFICA CLS PROPOSTO;
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 5088.1/2002 del 10/06/2002 Pratica n. 50042 in atti dal 10/06/2002: pratica con cui avviene la soppressione degli originari subalterni 1, 2 e 3 e costituzione dei subalterni 4, 5 (dalla cui successiva variazione deriva il sub 9) e 7.

Sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 152 con il mappale 4 all'epoca dell'Impianto meccanografico, sono state effettuate le seguenti pratiche:

- Tipo Mappale n. 61942.1/2004 del 12/11/2004 Pratica n. MS0061942 in atti dal 12/11/2004;
- Tipo Mappale n. 61937.1/2004 del 12/11/2004 Pratica n. MS0061937 in atti dal 12/11/2004;
- Tipo Mappale n. 61933.1/2004 del 12/11/2004 Pratica n. MS0061933 in atti dal 12/11/2004.

Confini: Lato Nord-Ovest mappale 2 (altra proprietà), lato Nord-Est mapp 4 sub 8 (altra proprietà) e sub 7 (BCNC ai sub 8, 9 e 10), lato Sud-Est mapp. 4 sub 7 (BCNC ai sub 8, 9 e 10) e lato Sud- Ovest mapp 4 sub 10 (altra proprietà).

La corte esclusiva posta a piano terra, censita con il medesimo sub 9, confina: Lato Nord-Ovest mappale 11 (altra proprietà), lato Nord-Est pubblica viabilità (Via Arezzo), lato Sud-Est sub 7 (BCNC ai sub 8, 9 e 10) e lato Sud- Ovest mapp 4 sub 8 (altra proprietà).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXX XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX, Comune di MASSA (MS). - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) mancata corrispondenza tra la conformazione planimetrica dell'intero immobile censito con il mappale 4 (di cui il sub 9 fa parte) e quanto rappresentato in mappa;

B) pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del compendio oggetto di stima e la planimetria catastale, tuttavia sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 1.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di mappa e planimetria catastale mediante pratiche Pregeo e Docfa

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda il punto A) ad oggi la mappa catastale riporta ancora la sagoma che il fabbricato aveva prima dell'intervento di ristrutturazione e ampliamento legittimato ed eseguito dal 2002 al 2004. Occorrerà pertanto inserire in mappa la nuova sagoma che l'immobile ha assunto a seguito dell'ampliamento realizzato mediante pratica PREGEO.

Per quanto riguarda il punto B) dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato al presente rapporto di valutazione e la planimetria catastale dell'appartamento in atti, si evidenziano le seguenti difformità:

- 1) maggiore dimensione e diversa forma delle corti di pertinenza dell'Immobile 1;**
- 2) a piano primo diversa configurazione della parete di separazione tra il servizio igienico e il vano scale e contestuale realizzazione di un piano di appoggio a tergo di bidet e wc**

Pratica Pregeo per aggiornamento della mappa catastale: € 1.500,00

Aggiornamento planimetria catastale mediante pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 2.300,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è posta nella parte pianeggiante del territorio del comune di Massa, ricompresa tra l'Autostrada A12 a Nord, Viale Lungomare di Levante (a Sud), il fosso Magliano ad Est e il fiume Frigido ad Ovest, oltre il quale si sviluppa il nucleo addensato e accentratore di servizi corrispondente alla frazione di Marina Centro, in cui si insediano una pluralità di funzioni, associate ad un tessuto edilizio densamente urbanizzato. L'area in esame, poco trafficata, risulta ben servita dalla viabilità pubblica (comunale e provinciale) ed è collegata in maniera rapida ed agevole sia alla vicina autostrada A12 (il cui casello di accesso dista circa 3 km.) che alla stazione ferroviaria (distante meno di 4 km). La prevalente caratteristica sotto il profilo insediativo è determinata dalla presenza di edilizia residenziale, distribuita lungo i principali collegamenti viari interni, costituita prevalentemente da palazzine pluripiano ed edifici mono e bifamiliari a due piani con giardino di pertinenza. Il litorale marino, facilmente raggiungibile, dista meno di 1 km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, Cattedrale dei Santi Pietro e Francesco a Massa.



Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa: 4 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro: 3,5 km;
Trasporto pubblico (linee bus 61, 62, 63 ecc.): 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Durante il primo accesso all'Immobile, avvenuto in data 12/09/2024, alla presenza costante del Custode Giudiziario Avv. Benedetta Muracchioli, del Sig. XXXXXXXX e dell'esecutato Sig. XXXX XXXX, questi ultimi dichiarano e sottoscrivono nel relativo verbale che il sig. XXXXXXXX è ospite per qualche giorno mentre il Sig. XXXX dichiara di *“abitare e risiedere nell’immobile da solo. Ospita il Sig. XXXX per qualche giorno.”*. Relativamente alla necessità di opere di manutenzione lo stesso dichiarava che *“non necessitano opere straordinarie di manutenzione. L’immobile è nuovo. Non c’è condominio”*. In riferimento al mobilio i presenti riferiscono che lo stesso è di proprietà di XXXX XXXX. Cfr. Allegato 12 - Verbale di primo accesso

Al riguardo lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che:

- l'esecutato risulta formalmente residente in Via XXXXXXXX. Cfr. All. 10 Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia;
 - lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra, ovvero all'interno dello stesso erano presenti utenze attive e mobilio adeguato ad un utilizzo residenziale (quest'ultimo non oggetto di pignoramento) (Cfr. All. 4 - Documentazione fotografica).
 - inoltre, a seguito di formale richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate (Prot. 7242 del 10/02/2025) con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. N. AGEDP-MS_11545_2025_1927 del 27/02/2025, allegata alla presente (Cfr. All. 11 - Comunicazione Agenzia delle Entrate) specificava che:
 - *“Si comunica che agli atti di questo ufficio, alla data odierna, non risulta alcun contratto di locazione, il cui locatore risulti XXXX XXXX C.F. XXXXXXXXX, in corso di validità ed inerente all’immobile indicato in istanza”* (N.d.R. foglio 152 mappale 4, sub 9).
- Per quanto sopra esposto lo scrivente C.T.U. procederà alla valutazione dell'Immobile 1 LOTTO UNICO, considerando lo stesso nel suo stato di **“libero”**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **XXXXXXXX** contro **XXXX XXXX**;

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 19.356,77; Importo capitale: € 12.359,01;

A rogito di Tribunale di Massa in data 18/10/2018 ai nn. 836;

Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 02/09/2019 ai nn. **R.G. 7832/R.P. 1010**;

Note: Ipoteca giudiziale trascritta in favore di XXXXXXXX con sede in VENEZIA (VE) C.F. XXXXXXXX contro l'esecutato XXXX XXXX nato a MASSA (MS) il 16/10/1970 C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà gravante sul bene oggetto della presente procedura, ubicato in Via Arezzo n. 68, nel Comune di Massa (MS) e ivi censito nel N.C.E.U. Foglio 152 particella 4 sub 9. cat. A2 – ABITAZIONE CIVILE, consistenza 5,5 vani.

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che: *“Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare.”* (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

4.2Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **XXXXXXXX** contro **XXXX XXXX**;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 21/06/2024 ai nn. 1421 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 15/07/2024 ai nn. **R.G. 6799/R.P. 5599**;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX con sede in VENEZIA (VE) C.F. XXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che l'esecutato XXXX XXXX nato a MASSA (MS) il 16/10/1970 C.F. XXXXXXXX detiene sul bene oggetto della presente procedura ubicato in Via Arezzo n. 68, nel Comune di Massa (MS) e ivi censito nel N.C.E.U. Foglio 152 particella 4 sub 9. cat. A2 – ABITAZIONE CIVILE.

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 17.293,82 oltre ad interessi e spese.”* (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

4.2Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2Aggiornamento 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: Non specificato.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non specificato.

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: XXXX XXXX nato a MASSA (MS) il 16/10/1970 C.F. XXXXXXXX per il diritto di piena proprietà dal 13/06/2002 (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa BIANCHI Alessandra in Massa (MS), in data 13/06/2002, ai nn. 69721; trascritto a Massa (MS), in data 18/06/2002, ai nn. **R.G. 5970/R.P. 4292.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXX XXXXXXXX nato a MASSA (MS) il 23/01/1944 C.F. XXXXXXXX (bene personale); XXXX XXXX nato a MASSA (MS) il 26/02/1942 C.F. XXXXXXXX (bene personale); XXXX XXXXXXXX nato a MASSA (MS) il 18/02/1950 C.F. XXXXXXXX (bene personale) titolari del diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/3 vendono all'esecutato Sig. XXXX XXXX sopra generalizzato, il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al bene ubicato in Via Arezzo nel Comune di Massa (MS) e ivi censito nel N.C.E.U. Foglio 152 particella 4 sub 5 cat. A2 – ABITAZIONE CIVILE, consistenza 5 vani piano terra e primo.

Nel titolo sopra riportato si precisa che: *“ La parte venditrice, Sig.ri XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXX, danno atto che a favore delle unità immobiliari di residua proprietà della parte venditrice ed altri censito in catasto urbano al Foglio 152 particella 171 sub 1-2-3-4 e comunque tutti esiste servitù di passo carrabile ed a piedi e di passaggio di acqua, gas, luce e telefono gravante sulla corte di cui al foglio 152 particella 4 sub 7, bene comune non censibile ai sub 4 – 5 e 6 della particella 4 così come evidenziata in loco. [...]”*

In relazione al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto (N.d.R. sub 4, 5 e 6) e in corso di rilascio una concessione edilizia di cui la parte venditrice autorizza espressamente la voltura a nome delle rispettive parti acquirenti, le quali reciprocamente si obbligano a presentare congiuntamente tutte le eventuali varianti che si rendessero successivamente necessarie per effettuare modifiche al progetto in corso di approvazione. [...]”

N.d.R. Dal bene sopradescritto deriva il bene censito al F. 152 mapp. 4 sub 9 oggetto della procedura (Cfr. Paragrafo 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA e Paragrafo 7 - Pratiche edilizie)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

XXXX XXXXXXXX nato a MASSA (MS) il 23/01/1944 C.F. XXXXXXXX (bene personale) diritto di proprietà per la quota di 1/3;

XXXX XXXXX nato a MASSA (MS) il 26/02/1942 C.F. XXXXXXXX (bene personale) diritto di proprietà per la quota di 1/3;

XXXX XXXXXXXX nato a MASSA (MS) il 18/02/1950 C.F. XXXXXXXX (bene personale) diritto di



proprietà per la quota di 1/3 **proprietari dal 21/09/1983 al 13/06/2002.**

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Dott. GIO BATTA RICCI in Massa (MS), in data 21/09/1983, ai nn. 69721; trascritto a Massa (MS), in data 26/09/1983, ai nn. R.G. **6889/R.P. 5724.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXX XXXXXXXX nato a Massa il 02/02/1917 C.F. XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a Massa il 15/11/1918, C.F. XXXXXXXX titolari del diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/2 donano ai Sig.ri XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXX sopra generalizzati, i quali accettano, il diritto di proprietà in quote uguali ed in solido tra loro, relativo al bene ubicato in Via Arezzo nel Comune di Massa (MS) e ivi censito nel N.C.E.U. Foglio 152 mappali: 4 Sub 1 (già sez. A F. 9 n. 2821/1) piano terra cat. A/3, classe 4, vani 5,5, rendita L. 1001; 4 Sub 2 (già sez. A F. 9 n. 2821/2) piano 1° cat. A/3, classe 4, vani 3, rendita L. 546; 4 Sub 3 (già sez. A F. 9 n. 2821/3) piano 1° cat. A/3, classe 4, vani 3, rendita L. 546;

Nella nota di trascrizione si precisa inoltre che quanto sopradescritto risulta "[...] a confine: via Arezzo, i donanti, XXXXXXXX e XXXXXXXX condominio XXXXX, salvo altri. Il terreno circostante l'edificio è gravato, lungo tutto il confine di levante della servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli, della larghezza costante di metri lineari tre e centimetri ottanta, per accedere e recedere dalla Via Arezzo, a favore della residua proprietà dei donanti. [...]". (Cfr. All 8 – Ispesioni ipotecarie)

N.d.R. Dai beni sopradescritti deriva il bene censito al F. 152 mapp. 4 sub 9 oggetto della procedura (Cfr. Paragrafo 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA e Paragrafo 7 - Pratiche edilizie)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **C.E. 50161** - domanda presentata il 06-02-2002 Prot. 5747

Intestazione: XXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXX XXXXX C.F. XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato per civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06-02-2002 al n. di prot. Prot. 5747

NOTE: Progetto di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato distinto al NCEU al Foglio 152 mappali 4 e 403 in Via Arezzo, Comune di Massa (MS). Il fabbricato oggetto di ristrutturazione viene strutturalmente migliorato e ampliato. L'edificio in progetto è costituito da 3 unità disposte su 2 livelli con zona giorno a piano terra e zona notte a piano primo con ingresso indipendente.

Numero pratica: **C.E. 51001 del 21/08/2002**

Intestazione: XXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXX XXXXX C.F. XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato per civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/07/2002 al n. di prot. Prot. 30973

Rilascio in data 21/08/2002 al n. di prot. C.E. 51001

NOTE: Progetto di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato distinto al NCEU al Foglio 152 mappale 4 e 403 in Via Arezzo, Comune di Massa (MS). Variante al precedente progetto autorizzato con C.E. n. 50161 relativa a piccole modifiche riguardanti il portico a piano primo. In data 03-09-2022 è stata presentata la richiesta di volturazione ai Sig.ri XXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXX.

Numero pratica: **C.E. 54245 del 10/12/2004**

Intestazione: XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXX, XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXX (esecutato), XXXX XXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale (variante alla C.E. 51001 del 21/08/2002)

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/04/2004 al n. di prot. Prot. 17403

NOTE: Variante con piccole modifiche interne ed esterne al progetto presentato con C.E. 51001 del



21/08/2002. Presentato Tagliando "C" con Prot. 5517 del 08/02/2005 con fine lavori in data 30/12/2004.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del Lotto oggetto di stima e la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio rilasciato, tuttavia sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 1.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva, pagamento sanzione e rimessa in pristino.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato al presente rapporto di valutazione) e la planimetria autorizzata dell'Unità immobiliare, si evidenziano le seguenti difformità:

Opere esterne:

1) diversa forma ed estensione delle corti di pertinenza dell'Immobile 1;

Opere interne:

2) tramezzi interni a piano terra con dimensione pari a cm 10 invece dei previsti/legittimati cm 20;

3) a piano primo diversa configurazione della parete di separazione tra il servizio igienico e il vano scale e contestuale realizzazione di un piano di appoggio a tergo di bidet e wc.

Spese tecniche e sanzione: € 2.500,00

Messa in pristino dello stato dei luoghi: € 5.000,00

Oneri Totali: € 7.500,00

Note: Al fine di poter valutare correttamente la conformità edilizia del fabbricato e, conseguentemente, individuare e comprendere le predette irregolarità, occorre preliminarmente ricordare che il comma 1-bis dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 - T.U. edilizia, coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024– recita: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. [...]”*

Ciò premesso, considerato che:

- l'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero fabbricato di cui l'Immobile 1 fa parte è la C. E. n. 54245 del 10/12/2004;
- a detto titolo ha fatto seguito la comunicazione di Fine Lavori in data 30/12/2004 e conseguente invio del "Tagliando C" Prot. 5517 del 08/02/2005

si assume come stato legittimo quello rappresentato nella Tavola grafica denominata "Variante in corso d'opera" allegata al suddetto Titolo edilizio.

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (Cfr. All. 5 del presente rapporto di stima) e quanto rappresentato nella Tavola sopracitata, relativamente alle difformità riscontrate e sopra descritte lo scrivente precisa che: le opere di cui ai precedenti punti 2) e 3) si configurano come interventi di "manutenzione straordinaria" definiti dall'art. 3 c.1 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., che non necessitano di un titolo abilitativo poiché rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera come definita dall'Art. 136 della L.R. n. 65/2014 e subordinati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Dette opere potranno quindi essere regolarizzate mediante la presentazione di una "C.I.L.A. tardiva", in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento della sanzione.

Per quanto riguarda il punto 1) trattandosi di interventi non autorizzati, realizzati su aree esterne a quella di proprietà (corte comune censita con sub. 7), in questa sede si valutano i costi necessari per ricostituire il corretto confine delle corti in conformità a quanto autorizzato dal punto di vista edilizio e catastale. Questo potrà avvenire mediante il corretto riposizionamento delle recinzioni/piccole opere murarie in



corrispondenza del limite della proprietà del sub 9 (così come indicato nella planimetria catastale e confermato dall'ultimo elaborato planimetrico in atti); previe le necessarie demolizioni e sistemazioni delle aree dismesse.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile e i suoi accessori **non risultano conformi** sotto il profilo edilizio

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Zone omogenee di tipo B "Totalmente o parzialmente edificate" - Città Diffusa (CD)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. Allegato 14 - Scheda Ecografica N. SE_003_25

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Immobile Foglio 152 mappale 4 sub 9**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata in Via Arezzo n. 68 nel Comune di Massa ed ivi censita nel NCEU al Foglio 152 mappale 4, subalterno 9, e costituisce porzione di una palazzina costruita in epoca antecedente il 1967 ma ristrutturata ed ampliata negli anni tra il 2002 e il 2004. Detta palazzina si sviluppa su due livelli fuori terra ed è composta complessivamente da 3 unità abitative censite con i subalterni 8, 9 (unità staggita) e 10, aree private di pertinenza e una corte comune con parcheggi scoperti, quest'ultima identificata con il sub 7, bene comune non censibile ai precedenti subalterni.

A tutte e tre le unità immobiliari di cui sopra (sub. 8, 9 e 10) si accede esclusivamente attraverso la corte comune censita con il sub 7, mediante i due cancelli (pedonale e carrabile) che ne costituiscono la delimitazione sul lato Nord-Est con la pubblica viabilità. Il fabbricato ha struttura in muratura, orizzontamenti in laterocemento, tamponamenti in Poroton di spessore 30 cm e tramezzi interni in mattoni forati (spessore complessivo 10 cm) mentre le pareti di separazione tra le unità immobiliari hanno spessore pari a circa 20 cm. La copertura a padiglione è coibentata e dotata di manto in tegole portoghesi e lattoneria (canala di gronda,



scossaline e pluviali) in rame.

L'Immobile 1 (mapp. 4 sub 9 oggetto della presente Procedura) risulta collocato nella parte centrale della palazzina, si sviluppa a piano terra e primo e vi si accede direttamente dal vialetto comune (sub 7). Un cancello pedonale consente di entrare nella piccola porzione di corte coperta di pertinenza all'unità immobiliare staggiata e delimitata da una recinzione in muratura con soprastante ringhiera in ferro.

Al piano terra si trova un ampio soggiorno-pranzo su cui si affaccia la cucina dotata di piccolo camino e dalla quale si accede direttamente ad una terrazza, che si sviluppa sul lato Nord-Ovest, in cui sono ubicati un lavabo e la caldaia a gas a servizio dell'unità. A questo livello sono inoltre collocati un piccolo bagno con antibagno a servizio della zona giorno (con lavabo, wc e lavatrice) e la scala che porta al piano superiore dove si sviluppano le due camere (singola e matrimoniale) oltre ad un ulteriore servizio igienico completo di lavabo, vasca, wc e bidet e lavatrice (posata su un piano realizzato in corrispondenza del tratto iniziale del vano scale). Dalla camera singola, si accede ad una porzione del loggiato che si sviluppa lungo il lato Sud-Est del fabbricato. L'unità immobiliare presenta infissi esterni in legno con persiane in alluminio, mentre le porte interne sono in legno massello. I pavimenti e rivestimenti interni presenti sia nel bagno che nella cucina sono in ceramica mentre le corti esterne adiacenti il fabbricato sono pavimentate in cotto.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con generatore alimentato dalla rete gas pubblica ed elementi radianti in alluminio pressofuso. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia. Fa parte dell'unità anche un giardino recintato posizionato nell'area a Nord-Ovest del mappale 4. (Cfr. Paragrafo accessori.)

OSSERVAZIONI SULLE CORTI

Come già evidenziato nei paragrafi 1 e 7, si ricorda che le **aree di pertinenza** dell'Immobile 1 risultano diverse per forma e dimensione rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale che nell'ultimo elaborato planimetrico in atti e, in particolare, si sottolinea che:

- la piccola porzione di **corte prospiciente il portone di ingresso** all'immobile 1 ha una superficie pari a circa 2,45 mq mentre nell'ultimo elaborato planimetrico in atti la dimensione rappresentata è pari a circa 1,5 mq;
- il **giardino** censito con il medesimo subalterno 9 ha una superficie pari a circa 41 mq anziché di 38,5 mq come rappresentato nella planimetria catastale. (Cfr. Successivo paragrafo "**Accessori**" a pagina 15)

Infine, in merito alla **corte comune** censita con il sub 7, si precisa che:

- la stessa risulta gravata "*lungo tutto il lato di levante della servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della larghezza costante di metri lineari 3 e centimetri ottanta per accedere e recedere dalla Via Arezzo*" a favore del mappale 171, costituita con atto di donazione trascritto in data 26/09/1983 al R.P. n. 5724 e confermata con il successivo atto di provenienza del bene trascritto il 18/06/2002 ai N. RG. 5970 e R.P. 4292. (in quest'ultimo si precisa anche l'ulteriore servitù "*di passaggio di acqua, gas, luce e telefono*") (Cfr. Paragrafo 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI e All. 8 Ispezioni ipotecarie – Nota di trascrizione);
- detto sub. 7, in quanto B.C.N.C., si configura come pertinenza delle U.I. censite ai sub 8, 9 e 10, "proprio per la sua specifica funzione di utilizzazione indivisa" (secondo la definizione di bene comune non censibile fornita dalla circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2). Al riguardo, infatti, si ricorda che la corte comune ricomprende sia il vialetto carrabile di accesso alle unità immobiliari che ai parcheggi pertinenziali al fabbricato (realizzati ai sensi della L.122/1989 e calcolati in quota di almeno 1/10 del volume di progetto) e rappresentati nei grafici a corredo del titolo edilizio legittimante l'immobile.

Ad ogni buon conto **si ritiene precipuo precisare che la suddetta corte comune censita con il sub 7 NON risulta oggetto specifico del pignoramento da cui nasce la presente Procedura esecutiva.**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXX XXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: VIA AREZZO N. 68, Comune di MASSA (MS).

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **110,45**

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato di antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Arezzo n. 68 NCEU - Foglio 152, mapp. 4 sub 9;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile, risulta complessivamente buono sia per quanto riguarda gli elementi strutturali che in relazione alle finiture. (Cfr. All. 4 - Documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a padiglione materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cancello carrabile di accesso al vialetto carraio (sub 7) Note: Lo strato di vernice risulta parzialmente distaccato dal fondo
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cancello pedonale di accesso alla corte comune (sub 7) Note: Lo strato di vernice risulta parzialmente distaccato dal fondo
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cancello pedonale di accesso alla corte privata prospiciente l'ingresso all'Unità Immobiliare staggita censita con il sub 9 Note: Lo strato di vernice risulta parzialmente distaccato dal fondo
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Locale wc a piano terra e zona notte a piano primo
Infissi interni	tipologia: scorrevole a doppia anta materiale: legno e vetro condizioni: buone



Riferito limitatamente a: Porta tra cucina e soggiorno

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali piano primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta tra soggiorno e antibagno a piano terra
Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi coibentazione: non rilevata condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Blocco in poroton isolato spessore 30 cm coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Corte comune (sub 7 BCNC)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: ottone condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: Rivestimento postao su tutte le pareti dei locali igienici con altezza pari a circa m. 2
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: Rivestimento posato sulla parete che contiene la zona cottura
Varie:	Tramezzi in mattoni forati spessore 10 cm
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non rilevata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata Note: Relativamente alle dotazioni impiantistiche si precisa che: - al piano terra è presente un servizio igienico "ospiti" con lavabo, wc e punto di adduzione e scarico per lavatrice; - a piano primo è presente un servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet vasca e punto di adduzione e scarico per lavatrice.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non rilevata Note: Il generatore è posizionato nel terrazzo prospiciente la cucina (lato Nord-Ovest)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non rilevato
Potenza nominale	Non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Note	Generatore marca Storm, modello Skaldo: Caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano terra	superf. esterna lorda	50,00	1,00	50,00
Appartamento Piano primo	superf. esterna lorda	45,00	1,00	45,00
Pertinenza Piano terra - corte lato ingresso e terrazzo lato cucina	sup reale netta	8,45	0,30	2,54
Pertinenza Piano primo- Loggiato	sup reale netta	7,00	0,35	2,45
		110,45		99,99

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: 1-2024
 Zona: Massa
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 2150
 Valore di mercato max (€/mq): 2950

Accessori

Immobile Foglio 152 mappale 4 sub 9

1. Corte di pertinenza

Identificato al n. Via Arezzo n. 68, NCEU F 152 mapp 4 sub 9
 Posto al piano terra

Composto da giardino pertinenziale

Sviluppa una superficie complessiva di 38,5 mq

Destinazione urbanistica: Zone omogenee di tipo B "Totalmente o parzialmente edificate" - Citta Diffusa (CD)

Valore a corpo: **€ 12000**

Note: L'area scoperta di pertinenza dell'immobile, censita col medesimo subalterno 9, risulta ubicata nell'estremità Nord-Ovest del mappale 4, in posizione distaccata dall'unità immobiliare a cui si riferisce e ad essa non direttamente collegata. La suddetta corte risulta posizionata in fregio alla viabilità pubblica sul lato Nord-Est, a confine con il sub 7 B.C.N.C. sui lati sul lato Nord-Est e Sud-Est, il sub 8 (altra proprietà non oggetto della procedura) sul lato Sud-Ovest e con il mapp. 11 (altra proprietà non oggetto della procedura) sul lato Nord-Ovest.

Questa porzione di terreno esclusiva consta di un giardino recintato con superficie complessiva pari a circa 41 mq, a cui si accede dalla corte comune censita al sub 7 tramite un cancello pedonale ad apertura manuale e sulla cui estremità Nord-Ovest risultano collocati i contatori delle utenze relative alle 3 unità immobiliari (accessibili dalla pubblica viabilità).

Si precisa che, a seguito del rilievo effettuato durante l'accesso ai luoghi, è emerso che questa porzione di corte in dotazione al sub 9, risulta diversa da quanto rappresentato sia nella planimetria catastale che nell'ultimo elaborato planimetrico in atti, sia per forma che per dimensione (la dimensione rappresentata è infatti pari a circa 38 mq).

Anche se lo stato dei luoghi appare cristallizzato da tempo (come evidenziato dalla presenza delle recinzioni esistenti a delimitazione dell'area, la continuità del prato che la caratterizza e delle pavimentazioni che costituiscono il fondo delle aree adiacenti), tuttavia, lo scrivente ritiene di dover valutare l'accessorio sopradescritto in relazione alla sua reale consistenza rappresentata nella planimetria catastale e non già in rapporto a quella effettivamente rilevata sui luoghi (poiché la stessa comprende una porzione del sub 7 BCNC). Cfr. Paragrafo 7.



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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 4 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 4 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Suburbana / MARINA DI MASSA) e Microzone Catastali (9), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;

- Comune di Massa;

- Fascia/zona: Suburbana / MARINA DI MASSA.

- Zona E3;

- Microzona catastale n. 9;

- Tipologia prevalente: abitazioni civili;

Per destinazione Commerciale, nel semestre 1 del 2024, si individuano per tipologia di "Abitazioni civili", un valore di mercato minimo di €/mq 2150 e uno massimo di €/mq 2950 (valore medio €/mq 2550);

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: **€/mq 3000**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.



8.3 Valutazione corpi:**Immobile Foglio 152 mappale 4 sub 9. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte di pertinenza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 299.970,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano terra	50,00	€ 3.000,00	€ 150.000,00
Appartamento Piano primo	45,00	€ 3.000,00	€ 135.000,00
Pertinenza Piano terra - terrazzo lato ingresso e lato cucina	2,54	€ 3.000,00	€ 7.620,00
Pertinenza Piano primo - Loggiato	2,45	€ 3.000,00	€ 7.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 299.970,00
Valore corpo			€ 299.970,00
Valore Accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 311.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 311.970,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile Foglio 152 mappale 4 sub 9	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte di pertinenza	99,99	€ 311.970,00	€ 311.970,00

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%)	€ 46.795,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.800,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Immobile Foglio 152 mappale 4 sub 9**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Immobile Foglio 152 mappale 4 sub 9**

Spese condominiali scadute ed insolute 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:	€ 255.374,50
	Arr. € 255.000,00

INDICE ALLEGATI

1. Estratto di mappa: Foglio 152, mappale 4
2. Visure storiche
 - 2.1 Elaborati planimetrici ed elenco subalterni
3. Planimetria catastale: Foglio 152, mappale 4 sub 9;



4. Documentazione fotografica: Foglio 152, mappale 4 sub 9;
5. Planimetrie di rilievo: Foglio 152, mappale 4 sub. 9;
 - Pianta piano terra primo;
 - Planimetria con corte di pertinenza
6. Stralci NTA Regolamento Urbanistico Comune di Massa
7. Pratiche edilizie
 - C.E. 50161 presentata il 06-02-2002
 - C.E. 51001 del 21/08/2002
 - C.E. 54245 del 10/12/2004;
8. Ispezioni ipotecarie:
 - Elenco Immobili: Comune di Massa (MS) mappale 4 foglio 152;
 - Elenco sintetico delle formalità per Comune di Massa (MS) mappale 4 foglio 152 subb 5 e 9;
 - Note di trascrizione
9. Stralcio zone OMI - Comune di Massa (MS)
 - LOTTO UNICO Zona OMI Suburbana/MARINA DI MASSA – E3 - Semestre 2024/1
10. Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia del Sig. XXXX XXXX
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
12. Verbale di primo accesso;
13. Titolo di provenienza;
14. Scheda Ecografica N. SE_003_25

Data generazione:
26-02-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

