

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**Omissis**

contro:  
**Omissis**  
**Omissis**

N.R.G. E.I. **29/2021**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Alessia Rossi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Redatto in conformità alla direttiva del Garante  
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

**Lotto 1 - Cantina seminterrata**

**Esperto alla stima:** Geom.Luigi Chioni  
**Iscritto al nr** 936  
**Collegio dei Geometri** di Massa Carrara  
**Codice fiscale:** CHNLGU74S30G628B  
**Studio in:** Viale Giuseppe Mazzini 316  
55042 Forte dei Marmi  
**Telefono:** 0584 752173  
**Cell:** 328 9726045  
**Email:** luigichioni@gmail.com  
**Pec:** luigi.chioni@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Turano**  
Via San Remigio

## INDICE

### Lotto: 1 - Cantina seminterrata

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b> | <b>3</b>  |
| Corpo: A-Cantina seminterrata .....                                     | 3         |
| <b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>2. DESCRIZIONE .....</b>                                             | <b>4</b>  |
| <b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>                                       | <b>9</b>  |
| <b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>                       | <b>15</b> |
| <b>9. ELENCO DEGLI ALLEGATI .....</b>                                   | <b>17</b> |

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Turano**  
Via San Remigio di Sopra

### Lotto: 1 - Cantina seminterrata

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

E' presente il **certificato notarile redatto** dal Notaio Dr. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari di Massa, eseguite nel ventennio a tutto il 15/04/2021, emesso ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c.

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto agli esecutati in forza di *atto di compravendita* stipulato dal Notaio Dario Dalle Luche di Massa in data 18/12/2006 rep. 66912/21933 trascritto a Massa in data 28/12/2006 ai nn. 16286/10901 da Omissis

Si rileva scrittura privata di mutamento di denominazione o ragione sociale, del Notaio Fornaciari Chittoni Carlo del 3/8/1990 rep. 7683, trascritto a Massa in data 17/7/2006 ai nn. 9533/6342 a favore di Omissis per diritti di 1/1 di piena proprietà sull'immobile oggetto di stima e contro Omissis

A Omissis. per i diritti di 1/1 di piena proprietà l'immobile, di cui alla presente procedura esecutiva, era pervenuto per *atto di compravendita* del Notaio Ricci Gio Batta del 27/01/1987 rep. 304025/21292, trascritto a Massa in data 29/01/1987 ai nn. 112/722 dalla Omissis con sede in Montignoso (impresa esecutrice) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### Identificativo corpo: A-Cantina seminterrata.

##### Cantina [CN] sito in frazione: Turano, Via San Remigio di Sopra

Note: Cantina al piano seminterrato di palazzina condominiale realizzata negli anni 1980

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- Omissis, nata a Omissis il Omissis  
**Proprietà per 1/2** in regime di separazione dei beni
- Omissis, nato a Omissis il Omissis  
**Proprietà per 1/2** in regime di separazione dei beni,

##### Dati catastali:

- foglio **100**, particella **327**, subalterno **83**, scheda catastale **prot. 164 del 22/01/1987**, indirizzo Via Curtense, piano S1, comune di Massa, categoria **C/2**, classe **4**, consistenza 121 mq, rendita € 231.22

##### Derivante da:

- Variazione del 04/05/2015 protocollo n. ms0033003 in atti dal 04/05/2015 g. a. f. codifica piano incoerente (n.13281.1/2015)
- Variazione toponomastica del 19/07/2014 protocollo n. ms0057440 in atti dal 19/07/2014
- Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 21876.1/2014)
- Variazione toponomastica del 29/07/2002 protocollo n. 81535 in atti dal 29/07/2002 Variazione di toponomastica (n. 23395.1/2002)
- Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

– Impianto meccanografico del 01/01/1989

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15/1000

**Confini:** La cantina oggetto di pignoramento confina con i subalterni 19, 20, 25, 26, 43 e 45 della stessa particella 327 del foglio 100, s.s.a..

#### **Quota e tipologia del diritto**

- **500/1000 di Omissis - Piena proprietà** - Cod. Fiscale: Omissis  
Residenza: Omissis  
Stato Civile: **Coniugata**  
Regime Patrimoniale: **separazione dei beni**  
Data Matrimonio:  
Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis  
Con atto in data 15/12/2009 a rogito del Notaio Dott. Alessandra Bianchi, dei distretti Notarili di La Spezia e Massa gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile. Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 - 2° comma del Codice Civile
- **500/1000 di Omissis - Piena proprietà** - Cod. Fiscale: Omissis  
Residenza: Omissis  
Stato Civile: **Coniugato**  
Regime Patrimoniale: **Separazione dei beni**  
Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis.  
Con atto in data 15/12/2009 a rogito del Notaio Dott. Alessandra Bianchi, dei distretti Notarili di La Spezia e Massa gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile. Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 - 2° comma del Codice Civile

Eventuali comproprietari oltre gli eseguiti: **Nessuno**

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

**Lievi difformità nella rappresentazione in pianta dell'unità immobiliare sub. 83, anche rispetto al confine con l'unità confinante sub. 45.**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Variazione planimetrica a perfezionamento**

**Variazione catastale a perfezionamento - pratica DOCFA: € 350,00**

**Spese variazione catastale: € 50,00**

**Oneri Totali: € 400,00**

Note sulla conformità catastale: **La planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto**

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

NO

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di cantina al piano seminterrato, facente parte di una palazzina condominiale composta da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, per un totale di n.32 appartamenti e n.10 cantine.

Il complesso residenziale di cui fa parte il bene staggito, denominato "*Condominio Selene*", è ubicato in località *Turano* di Massa, in *Via San Remigio di Sopra*, diramazione a monte della Strada Statale n.1 Aurelia, praticamente di fronte al campo del "*Turano Calcio*". Nel circondario sono presenti altri condomini e case di abitazione con corte privata, mentre lungo la Via Aurelia, distante poche decine



part. n.9047, avente ad oggetto i beni immobili di proprietà di Omissis di Omissis, di seguito descritti: a) Comune di Massa, via Cocombola n.1: fabbricato ad uso civile abitazione composto da ripostiglio e due cantine al piano terra e ingresso-cucina, soggiorno, bagno e camera al piano primo, al quale si accede tramite scale esterne, con annesso giardino su tre lati, sul quale insiste un piccolo fabbricato ad uso cantina. Il tutto confina con particelle 147, 150, 154 e via Cocombola, salvi altri e risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Massa, al foglio 75, part.705 in via Cocombola n.1, piano t-1 zona censuaria 1 categoria a/4 classe 7 vani 4,5 rendita euro 464,81; b) Massa loc. Turano, via San Remigio: porzione di fabbricato ad uso magazzino, con due ingressi al piano seminterrato, costituito da due ampi vani, bagno, ripostiglio ed altri due locali; confinante con terrapieno, corridoio di accesso da due lati, salvo altri e censito in catasto fabbricati del Comune di Massa, foglio 100, part. 327 subalterno 83 in via Curtense Turano piano 1s zona censuaria 1, categoria C/2 classe 4, metri quadri 121, rendita euro 231,22; c) Comano - loc. scanderaruola: fabbricato diroccato privo di copertura e di solai interni già ad uso stalla al piano terra e fienile al piano primo; confinante con strada vicinale e particella 83, salvi altri e censito in catasto terreni del Comune di Comano, foglio 52 particella 84 - fabbricato rurale." ...omissis... dichiaro sotto la mia personale responsabilità che i dati anagrafici aggiunti sulla nota sono stati da me accertati e pertanto manleva il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

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:*

1- **Ipoteca volontaria** annotata *a favore* di Omissis

*contro* Omissis, Omissis;

*Derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo;

*Importo ipoteca:* € 180.000,00;

*Importo capitale:* € 90.000,00;

*A rogito di* Notaio Dario dalla Luche (MS) in data 18/12/2006 ai nn. 66913/21934;

*Registrato a* Massa in data 28/12/2006;

*Isritto/trascritto a* Massa Carrara in data 28/12/2006 ai nn. 16287/3142

2- **Ipoteca giudiziale** annotata *a favore di* Omissis

*contro* Omissis, Omissis;

*Derivante da:* Decreto Ingiuntivo;

*Importo ipoteca:* € 120.000,00;

*Importo capitale:* € 107.196,46;

*A rogito di* Tribunale di Lucca in data 22/04/2015 ai nn. 757;

*Isritto/trascritto a* Massa Carrara in data 03/08/2015 ai nn. 6387/866;

Note: L'ipoteca giudiziale è stata iscritta anche su altri beni oltre a quello oggetto della presente procedura esecutiva

3- **Ipoteca con amministratore/riscossore** annotata *a favore di* Omissis

*contro* Omissis, Omissis;

*Derivante da:* Ruolo, avviso acc.esecutivo e di addebito esecutivo;

*Importo ipoteca: € 130.919,92;*

*Importo capitale: € 65.459,96;*

*A rogito di Omissis in data 13/11/2017 ai nn. 725/6617;*

*Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/11/2017 ai nn. 9992/1336;*

Note: L'ipoteca è iscritta anche su altri beni di proprietà degli esecutati.

Note riportate nella sezione D della nota di trascrizione:

comunicazione preventiva: 06676201500000465000, data notifica comunicazione preventiva: 11062015 numero avviso di accertamento esecutivo: t8m01t101232/2011, anno: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 7, data esecutorieta: 17112011 numero di ruolo: 241, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 7, data esecutorieta: 01082013 numero di ruolo: 250167, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 01082011 numero di ruolo: 250231, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 02112011 numero di ruolo: 550042, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 19012011 numero di ruolo: 550207, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 17112011 numero di ruolo: 250016, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 22122011 numero di ruolo: 250073, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 08012013 numero di ruolo: 250230, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 18102013 numero di ruolo: 250220, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: t8m , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 23092014 numero avviso di addebito esecutivo: 36620140000834631000, anno: 2014, codice ente: 2, codice ufficio: 430000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09102014 numero di ruolo: 993, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 460000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24122010 numero avviso di addebito esecutivo: 36620120000172446000, anno: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 460000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24032012 numero avviso di addebito esecutivo: 36620120001021978000, anno: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 460000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24112012 numero avviso di addebito esecutivo: 36620130000010584000, anno: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 460000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 22022013 numero avviso di addebito esecutivo: 36620130000113591000, anno: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 460000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 08032013 numero avviso di addebito esecutivo: 36620130001183705000, anno: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 460000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 21122013 numero di ruolo: 28, anno del ruolo: 2010, codice ente: 3, codice ufficio: 21200 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25102010 numero di ruolo: 622, anno del ruolo: 2012, codice ente: 4238, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 02122011 numero di ruolo: 2369, anno del ruolo: 2012, codice ente: 4377, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 28062012 numero di ruolo: 2424, anno del ruolo: 2009, codice ente: 4377, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 14092009 numero di ruolo: 2223, anno del ruolo: 2012, codice ente: 12371, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 26062012 numero di ruolo: 1711, anno del ruolo: 2013, codice ente: 12371, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 12042013 numero di ruolo: 1672, anno del ruolo: 2013, codice ente: 16838, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 10042013 numero di ruolo: 2508, anno del ruolo: 2013, codice ente: 28733, codice ufficio: egrm01, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 22072013 numero di ruolo: 576, anno del ruolo: 2010, codice ente: 54146, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 26112009

#### 4.2.2 Pignoramenti:

1- **Pignoramento a favore** di Omissis

*contro* Omissis, Omissis;

*Derivante da:* Verbale pignoramento immobili;

A rogito di Uff. Giud. UNEP del Tribun. di Massa in data 22/02/2021 ai nn. 319

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2021 ai nn. 3504/2781;

Il pignoramento è trascritto solo sull'immobile oggetto della presente procedura.

Note riportate nella sezione D della nota di trascrizione:

Il Pignoramento viene trascritto per Euro 95.205,29 oltre interessi e spese fino al soddisfo. Omissis con sede legale in Roma, alla via Piemonte n.38, non in proprio ma nella sua qualità di mandataria e procuratrice di Omissis con sede in Omissis, alla via Santa Brigida n. 39, rappresentata e difesa dall'Avv Omissis (cf. Omissis), ed elettivamente domiciliata presso e nel suo studio sito e presso il suo indirizzo telematico: Omissis

#### 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:** (informazioni reperite dal CTU direttamente dall'amministratore del "Condominio Selene").

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 325,00/annue circa

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna= Zero €0,00 € (fonte: amministratore di condominio)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Euro 4.906,12.

Euro 4.906,12 di cui 4.531,02 derivanti dagli anni precedenti (fonte: riparto consuntivo: maggio 2020-aprile 2021 fornito dall'amministratore di condominio)

#### Millesimi di proprietà:

Millesimi **generali** di proprietà= **15/1000**

Millesimi **scala B**=**1/1000**

Millesimi **scala C**=**1/1000**

#### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Trattasi di fondo ad uso cantina al piano seminterrato, raggiungibile attraverso rampe di scale condominiali esterne, che dal piano di campagna portano al piano seminterrato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Come riferito dall'amministratore di condominio non esistono aree comuni a parcheggio assegnate all'unità oggetto di procedura esecutiva in quanto destinata a cantina. Esistono invece aree comuni con assegnazioni dei posti auto dei soli appartamenti ad uso civile abitazione.

Come riportato all'art.2 dell'atto di provenienza (Notaio Dalle Luche rep 66912/21933 del 18.12.2006), l'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, accessori, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, niente escluso ed eccettuato e col possesso immediato, segnatamente ai proporzionali diritti di condominio sulle cose e parti comuni del fabbricato, tali definite dalla legge, dalla consuetudine, dal titolo di provenienza e dal Regolamento di condominio; si precisa che è condominiale, oltre l'area occupata dal fabbricato, quella annessa ad uso accesso, parcheggio, corte e passaggio corridoio riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 100 mappale 327 sub.1; il residuo terreno è di pertinenza esclusiva degli appartamenti in piano terreno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di fondo seminterrato ad uso cantina per il quale non è necessaria la redazione del Certificato energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** L'attuale amministratore di condominio riferisce che, già in precedenza al suo mandato, erano in corso 2 cause, di cui la prima è stata transata e la quota in capo all'esecutato ammonta ad Euro 98,46, mentre la seconda risulta ancora in corso.

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Spese condominiali scadute negli ultimi due anni: €. 1.100,00 a cui vanno aggiunte le spese legali per il decreto ingiuntivo di €. 774,67 + €. 300,00 per la registrazione c/o Ag delle Entrate (*fonte:* comunicazione mail amministratore condominio del 9 gennaio 2022).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario dal 18/12/2006 ad oggi:**

– Omissis nata a Omissis il

– Omissis a Omissis il

In forza di *atto di compravendita* a rogito di Notaio Dario Dalle Luche di Massa, in data 18/12/2006, ai nn. 66912/21933;

*trascritto* a Massa Carrara, in data 28/12/2006, ai nn. 16286/10901.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario ante ventennio al 27/01/1987:**

– Omissis - con sede in Massa (MS)

In forza di *atto di compravendita* a rogito di Notaio Gio Batta Ricci di Massa, in data 11/09/1980, ai nn. 272954/17449;

*registrato* a Massa, in data 30/09/1980, ai nn. 1688;

*trascritto* a Massa Carrara, in data 27/09/1980, ai nn. 5109.

**Titolare/Proprietario ante ventennio dal 27/01/1987 al 03/08/1990:**

– Omissis.

In forza di *atto di compravendita* a rogito di Notaio Gio Batta Ricci di Massa, in data 27/01/1987, ai nn. 304025/21292;

*registrato* a Massa, in data 03/02/1987, ai nn. 226;

*trascritto* a Massa Carrara, in data 29/01/1987, ai nn. 112/722.

Note: Si allega nota di trascrizione dell'atto in questione, stipulato contro la società " Omissis Omissis " con sede in Montignoso (MS) all'epoca società costruttrice ed intestataria delle autorizzazioni edilizie.

**Titolare/Proprietario dal 03/08/1990 (ante ventennio) al 18/12/2006:**

– Omissis con sede in MASSA

In forza di *Mutamento di denom o ragione sociale* a rogito di Notaio Carlo Fornaciari Chittoni di Massa, in data 03/08/1990, ai nn. 7683;

*registrato* a Massa, in data 23/08/1990, ai nn. 486;

*trascritto* a Massa Carrara, in data 17/07/2006, ai nn. 9533/6342.

Note: la ragione sociale della società viene modificata in Omissis.. Viene inoltre deliberato di trasferire la sede sociale da Omissis a Omissis via San Remigio di Sopra n. 11.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: Licenza Edilizia n. 75-9-17 del 19/09/1975**

*Intestazione:* Omissis

*Tipo pratica:* Licenza Edilizia

*Per lavori:* **Costruzione di complesso di civile abitazione**

*Oggetto:* nuova costruzione

*Presentazione* in data 06/05/1975 al n. di prot. 13098

*Rilascio* in data 19/09/1975 al n. di prot. 75-9-17

**Abitabilità/agibilità** in data **05/11/1985** al n. di prot. **66/85**

2

**Numero pratica: Licenza Edilizia n. 85-4-19 del 07/05/1985**

*Intestazione:* Omissis

*Tipo pratica:* **Variante in corso d'opera alla Lic. Edil. n. 75-9-17 del 19/09/1975**

*Per lavori:* Varianti interne ad una unità abitativa fabbricato per civile abitazione

*Oggetto:* Variante

*Presentazione* in data 22/03/1985 al n. di prot. 7172

*Rilascio* in data 07/05/1985 al n. di prot. 85-4-19

**Abitabilità/agibilità** in data **05/11/1985** al n. di prot. **66/85**

NOTE:

Atto di voltura intestazione n. 179 del 12.5.1981

3

**Numero pratica: Abitabilità 66/85**

*Intestazione:* Omissis

*Tipo pratica:* Abitabilità

*Per lavori:* Fabbricato Via San Remigio

*Oggetto:* Rilascio abitabilità per fabbricato di nuova costruzione

*Presentazione* in data 17/04/1985 al n. di prot. 9486/2591

NOTE:

Abitabilità concessa vista: la dichiarazione di conformità L 30/4/1976 n. 373 e DPR 26/6.1977 N. 1052;

Visto il certificato catastale in data 20/4/1985

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Cantina [CN]**

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:*

L'unità immobiliare oggetto di stima, nella sua consistenza attuale, è stata realizzata a seguito di interventi edilizi svolti in assenza di titolo e successivamente al periodo di validità del titolo edilizio originario (a cui aveva fatto seguito anche il rilascio di abitabilità n.66/85).

Le difformità riscontrate consistono in:

1. Fusione e accorpamento di più unità immobiliari destinate a cantina e spazi di accesso comuni alle stesse al piano seminterrato, ivi compresa la variazione di spazi interni, il tutto finalizzato alla creazione di un'unica unità immobiliare ad uso cantina al piano seminterrato;
2. Variazione delle aperture che affacciano sulle bocche di lupo perimetrali.

*Regolarizzabili mediante:* S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014

*Descrizione delle opere da sanare:* Interventi edilizi svolti in assenza di S.C.I.A.

*Sanzione amministrativa art 209 LRT 65/2014:* € 1.000,00

*Diritti di Segreteria:* € 200,00

*Spese professionali redazione pratica:* € 2.000,00

---

Oneri Totali: **€ 3.200,00**

## Note:

L'attuale consistenza del sub. 83 oggetto di pignoramento, deriva dalla fusione (in assenza di titolo edilizio) dei subalterni n.70/71/72/73/74/75 e degli spazi e disimpegni di accesso agli stessi, avvenuta a seguito della variazione catastale prot. 164 del 22 gennaio 1987.

I subalterni che hanno generato l'attuale subalterno 83, derivano a loro volta dalla denuncia catastale del 18.04.1985 citata anche nell'Abitabilità n.66 del 5 novembre 1985; per tale ragione è ipotizzabile che l'attuale subalterno 83 sia stato generato successivamente al rilascio dell'abitabilità, e pertanto in epoca successiva alla validità dei titoli edilizi in forza dei quali è stato realizzato l'intero complesso.

Si precisa inoltre che l'odierna consistenza del subalterno 83, è stata realizzata direttamente dalla ditta esecutrice " Omissis " che ha dichiarato nell'atto di vendita la conformità del bene alla Licenza Edilizia n. 75/9/17 del 19/9/75 e successiva variante n, 85/4/49 del 7/5/1985 ed ha ottenuto la licenza di abitabilità in data 5.11.85 con certificato n. 66/85 (Compravendita Notaio Gio Batta Ricci di Massa del 27/1/1987 rep 304.025/21.292).

Nonostante non sia variata la consistenza catastale, il CTU ha comunque ricercato presso l'ufficio urbanistica di Massa, eventuali successive sanatorie/condoni che legittimassero lo stato di fatto sotto il profilo edilizio, senza però trovare alcun documento in merito.

In particolare, a seguito delle suddette ricerche si è riscontrato che a nome della Soc. Omissis, relativamente al complesso di cui fa parte il bene pignorato, sono registrate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n **179** del **12 maggio 1981**, relativa alla **Voltura Licenza Edilizia** n- 75-9-17 del 19/98/1975 (a favore di Omissis, già Omissis);

**7.2 Conformità urbanistica:****Cantina [CN]**

|                                                                 |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Non specificato                                          |
| In forza della delibera:                                        | Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019                 |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | C.d.mbd (art.30) = Città Diffusa a Media e Bassa Densità |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                       |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                       |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                       |
| Altro:                                                          | Vedi art.30 NTA del R.U.                                 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                       |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

## Descrizione:

**Cantina [CN] di cui al punto A-Cantina seminterrata**

Fondo ad uso magazzino con due ingressi, sito in piano seminterrato di palazzina condominiale residenziale, sviluppata su tre piani fuori terra ed uno interrato e composta da un totale di n.32 appartamenti e n.10 cantine.

La struttura del complesso è in cemento armato con pareti tamponate in muratura, intonacate e tinteggiate al civile in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'intero complesso di cui fa parte anche il bene pignorato è stato realizzato negli anni 1980 e dichiarato abitabile/agibile nel 1985 in forza della dichiarazione di abitabilità n. 66/85.

Successivamente sul fondo in questione sono stati eseguiti dei lavori in assenza di titolo edilizio, consistenti nella fusione di più subalterni generando l'attuale sub. 83.

Il bene oggetto di stima oggi risulta composto da due ampi vani, un servizio igienico, un ripostiglio ed altri due locali. L'altezza interna netta rilevata dal CTU è di mt. 2,40.

La superficie aero-illuminante dei locali è garantita dalle finestre presenti lungo le pareti perimetrali che affacciano sulle bocche di lupo alla base del fabbricato.

#### Quota e tipologia del diritto

- **500/1000 di Omissis - Piena proprietà** - Cod. Fiscale: Omissis  
Residenza: Omissis  
Stato Civile: **Coniugata**  
Regime Patrimoniale: **separazione dei beni**  
Data Matrimonio:  
Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis.  
Con atto in data 15/12/2009 a rogito del Notaio Dott. Alessandra Bianchi, dei distretti Notarili di La Spezia e Massa gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile. Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 - 2° comma del Codice Civile
- **500/1000 di Omissis - Piena proprietà** - Cod. Fiscale: Omissis  
Residenza: Omissis  
Stato Civile: **Coniugato**  
Regime Patrimoniale: **Separazione dei beni**  
Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis.  
Con atto in data 15/12/2009 a rogito del Notaio Dott. Alessandra Bianchi, dei distretti Notarili di La Spezia e Massa *gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale* ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile. Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 - 2° comma del Codice Civile

Eventuali comproprietari oltre agli esecutati: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: **Seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1985 – dichiarato abitabile nel 1985**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.40**

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (PT-1°-2°) e di cui interrati n. 1 (Seminterrato)

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio risulta in discrete condizioni di manutenzione/conservazione.

**Il bene oggetto di stima risulta invece in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.**

Al momento del sopralluogo il bene si presenta scollegato dalle utenze di acqua e luce. In uno dei due vani principali, il pavimento in massetto di cemento risulta demolito per una superficie di circa 5/6 mq.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

|                     |                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: Al momento del sopralluogo, da un'analisi visiva, non si riscontrano criticità |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: Al momento del sopralluogo, da un'analisi visiva, non si                                                                                   |

riscontrano criticità

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>ante a battente e fissi</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>protezione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>pessime</b><br>Note: Infissi in metallo che affacciano sulle bocche di lupo                                                                                                                        |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>alluminio e vetro</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>Note: Porte interne                                                                                                                                                                                                     |
| Pareti esterne      | materiale: <b>Tamponatura in laterizio</b><br>coibentazione: <b>non visibile</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>Note: Le pareti perimetrali in parte sono in cemento armato ed in parte il laterizio                                                                           |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>battuto di cemento</b><br>condizioni: <b>pessime</b><br>Note: Pavimento in battuto di cemento. In uno dei vani principali il battuto di cemento risulta demolito e le macerie ancora in loco. Necessita di intervento di ripristino della superficie mediante realizzazione nuovo getto di riempimento in cls |
| Plafoni             | materiale: <b>rifinitura intonaco tinteggiato al civile</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>Note: Soffitto intonacato a pidocchino e tinteggiato                                                                                                                                                                            |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>pessime</b>                                                                                                                                                                         |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b><br>materiale: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>pessime</b><br>Note: Risulta rivestito in mattonelle solo la zona in prossimità del lavabo                                                                                                                                              |

**Impianti:**Antifurto tipologia: **non presente**Citofonico tipologia: **non presente**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista**condizioni: **pessime**conformità: **non a norma**

Note: Impianto scollegato all'utenza

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**rete di smaltimento: **non rilevabile**ispezionabilità: **non rilevabile**conformità: **non noto se presente**

Note: Si segnala la presenza di un servizio igienico all'interno dei locali ma non è noto sapere se collegato o meno all'impianto di fognatura in quanto al momento del sopralluogo le utenze risultano scollegate

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **non rilevabile**rete di distribuzione: **non rilevabile**condizioni: **pessime**conformità: **non noto se presente**

Note: Impianto idrico di alimentazione del servizio igienico al momento del sopralluogo non funzionante

Termico

tipologia: **non rilevato**rete di distribuzione: **non visibile**conformità: **non noto se presente**

Note: Non è stato rilevato alcun impianto termico a servizio della cantina

## Impianti (conformità e certificazioni)

## Impianto elettrico:

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                     |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | non si conosce la data |
| Impianto a norma                                            | NO                     |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                     |

## Riscaldamento:

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | 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:

Poco sotto il soffitto, all'interno di alcuni locali, passano a vista le tubazioni di scarico in pvc, derivanti dagli scarichi dei servizi sovrastanti.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).*

*Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.*

*La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori.*

*In riferimento al prezzo di mercato ricavato, si ricorda che **la stima riguarda un fondo al piano seminterrato ad uso cantina, non avente i requisiti di abitabilità.***

*Il valore di mercato è stato comunque ricercato come "pertinenza di una fabbricato ad uso residenziale" dato che trattasi di cantina posta al piano seminterrato di un complesso residenziale.*

*Visti gli accessi e l'ubicazione seminterrata raggiungibile solo attraverso rampe di scale, l'unità staggita non può essere comparata nè a un posto auto e nemmeno ad un box.*

*Vista l'ubicazione, le dimensioni del fondo, gli accessi, le altezze, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione, per il calcolo della superficie commerciale si applicherà un coefficiente di riduzione del 50% rispetto al valore medio di mercato ricavato per le civili abitazioni pari a:*

*Valore cantina al mq= €/mq 1.500,00 (valore al mq appartam. x 50% (coeff riduzione cantina)= €/mq. 750,00*

| Destinazione                  | Parametro          | Superficie reale/poten- | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|--------|------------------------|
| Cantina al Piano seminterrato | Sup. esterna lorda | 135,00                  | 1,00   | 135,00                 |
|                               |                    | <b>135,00</b>           |        | <b>135,00</b>          |

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale (cantina facente parte di un complesso residenziale)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (per abitazioni residenziali)

Periodo: **1-2021**

Zona: **Ms-C1-3**

Tipo di destinazione: **Residenziale**

Tipologia: **Abit. tipo economico**

Superficie di riferimento: **Lorda**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato **min** (€/mq): **1.250,00** (valore riferito alle **abitazioni residenziali**)

Valore di mercato **max** (€/mq): **1.850,00** (valore riferito alle **abitazioni residenziali**)

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

##### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Ag. immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

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

Valore di mercato minimo per le civili abitazioni: €/mq 1250,00

Valore di mercato massimo per le civili abitazioni: €/mq 1.850,00

Suddetti valori sono riferiti alle civili abitazioni/appartamenti **pertanto i valori relativi agli immobili ad uso cantina** come quello oggetto di procedura, **dovranno essere ribassati del 50% come da consuetudine, ottenendo i seguenti valori di stima:**

Valore di mercato **minimo** per unità ad uso **cantina**: €/mq **625,00**

Valore di mercato **massimo** per unità ad uso **cantina**: €/mq **925,00**

Altre fonti di info: Consultazione di annunci di vendite online per immobili simili nella zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A-Cantina seminterrata. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **101.250,00**.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Cantina al Piano seminterrato                     | 135,00                 | € 750,00        | € 101.250,00       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 101.250,00       |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 101.250,00       |
| Valore Accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 101.250,00       |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 101.250,00       |

#### Riepilogo:

| ID                     | Immobile     | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A-Cantina seminterrata | Cantina [CN] | 135,00           | € 101.250,00                  | € 101.250,00           |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduz.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% ) € 15.187,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 1.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

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

##### - A-Cantina seminterrata

Certificato energetico presente: NO

Trattasi di fondo seminterrato ad uso cantina per il quale non è necessaria la redazione del Certificato energetico.

##### Pendenze condominiali:

##### - A-Cantina seminterrata

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Euro 4.906,12

€uro 4.906,12 di cui 4.531,02 derivanti dagli anni precedenti

(fonte: riparto consuntivo: maggio 2020-aprile 2021 fornito dall'amministratore di condominio)

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.362,50**

Data generazione:

12-01-2022

L'Esperto alla stima **Geom.Luigi Chioni**

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- *Planimetria dello stato di fatto (tav.1)*
- *Documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa (tav.2)*
- *Documentazione condominiale fornita dall'amministratore:*
  - Note amministratore;
  - Regolamento condominiale
  - Riparto consuntivo Maggio 2020-Aprile 2021;
  - Tabelle millesimali
- *Note conservatoria RRII di Massa ed elecno pregiudizievoli aggiornato*
- *Atto di acquisto a favore dell'Immobiliare Selene Srl del 1980*
- *Atto di provenienza Notaio Dalle Luche 66912/21933 del 2006*
- *Documentazione catastale aggiornata:*
  - Elaborato planimetrico
  - Elenco dei subalterni
  - Estratto di mappa
  - Visura storica
  - Planimetria catastale
- *Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Massa*
  - Licenza Edilizia 75-9-17 del 1975
  - Variante in corso d'Opera Lic. Edilizia 85-4-19 del 1985
- *Certificato di matrimonio eseguiti*
- *Tabelle OMI*
- *Foglio riassuntivo dei dati catastali in formato ".rtf".*

Data generazione:

12-01-2022

-  
-

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Chioni**