

---

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

N.R.G. E.I. **17/2018**  
promossa da: **XXXXXX**  
contro: **XXXXXX**

RIUNITA CON PROCEDURA

N.R.G. E.I. 50/2020  
promossa da **XXXXXX**  
contro: **XXXXXX**

data udienza: **05/04/2023**

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

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 1**

**Villino disposto su tre livelli con ampio giardino di pertinenza  
ubicato in XXXXXX, Massa (MS);**

**LOTTO 2**

**Immobile adibito ad attività commerciale disposto a piano terra, con retro  
negozio e locali di deposito ubicato in XXXXXX, Massa (MS);**

**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 **Centro**  
XXXXXX - XXXXXX

**INDICE****Lotto: 1 - XXXXXX**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646 sub 5.....	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>10</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>10</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>12</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>

**Lotto: 2 - Via XXXXXX nn. 59**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>23</b>
Corpo: Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 652 sub 13 graffato al mapp. 654 sub 1 .....	23
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>24</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>24</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>24</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>25</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>29</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>30</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>32</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>36</b>



Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione Centro  
XXXXXX - XXXXXX

### Lotto: 1 - XXXXXX

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 precisa che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità

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

**Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646 sub 5.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Centro, XXXXXX - XXXXXX**

Note: Villino disposto su tre livelli con ampio giardino di pertinenza

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX XXXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXXXXX, foglio 66, particella 646, subalterno 5, indirizzo VIA XXXXXX, piano S1-T-1, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 15 vani, superficie Totale: 379 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 371 m<sup>2</sup>, rendita € 2.432,51

Derivante da: Subalterni 1 (cat. A2), 2 (cat. A2), 3 (BCNC) e 4 (BCNC) del mappale 646, Foglio 66 del NCEU mediante le seguenti pratiche:

- 1) FUSIONE del 02/03/1999 in atti dal 02/03/1999 (n. B00749.1/1999);
- 2) Denuncia di Variazione con causale DIVISIONE AMPLIAMENTO n. Prot. 7876 del 26/02/1986, presentata in data 16-07-1991 Ricevuta n 31007, in atti dal 29/07/1991 (a seguito del progetto di ampliamento di cui alla Licenza n. 79.6.33 del 14/07/1979) ed allegato TIPO MAPPALE (n. 1838.1/1991) del 29/07/1991 in atti dal 21/08/1991 TM 31007/91. Si precisa che il mappale 646 deriva dall'originario mappale 564 del Foglio 71 della Sezione(K1) Urbana del Vecchio Catasto. Su tale mappale è stato edificato l'originario immobile con Licenza Edilizia n. 774-1959 (cfr. paragrafo conformità edilizia) (cfr. All. 2 visure storiche)

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Ovest viabilità pubblica (Via XXXXXX) e in parte mappale 647, lato Nord e Nord-Est mappali 647, 648, 649, 653 e 654 (stessa proprietà – LOTTO 2 della presente esecuzione), lato Sud-Est mappali 660, 661, 709 e 856

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

**1/1 di XXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX - Residenza: XXXXXX interno 1 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXX (cfr. All. 10 -Certificati anagrafici)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dei diversi accessi ai beni oggetto della presente procedura.**

**Si rileva inoltre che, ancorché il bene risulti accatastato, lo stesso non appare raffigurato in mappa (analogamente a quanto accade per l'autorimessa interrata che però non risulta né**



autorizzata, né tantomeno accatastata).

**Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica**

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra la planimetria catastale ed i rilievi fotografici e metrici eseguiti dallo scrivente CTU (cfr. rispettivamente Allegati 3, 4 e 5) si evidenziano le sotto elencate difformità:

**PIANO RIALZATO/PIANO PRIMO**

Quota +1,30 m

- apertura di porta nella parete di separazione tra cucina e sala da pranzo;
- presenza di nicchia contenente cabina doccia all'interno della cucina;
- lieve spostamento della posizione delle aperture nella muratura di tamponamento della cucina (lato Nord-Est)

Quota +2,75 m • presenza di una tramezza all'interno del bagno della camera 4;

**PIANO TERRA Quota 0,00 m**

- nella planimetria di rilievo si rappresenta correttamente il servizio igienico che invece nella planimetria catastale risulta erroneamente raffigurato in corrispondenza del sedime della scala che, al piano seminterrato, collega la cantina (piano seminterrato quota -1,20) al piano di campagna.

Nella planimetria catastale inoltre non è rappresentata la pianta al livello del sottotetto che invece è stato rilevato e puntualmente restituito dallo scrivente CTU (cfr. Allegato 5)

**Presentazione DOCFA per denuncia di variazione catastale: € 800,00**

**Oneri Totali: € 800,00**

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

*Note generali: Vi è corrispondenza tra l'intendentario catastale del diritto di proprietà ed il soggetto esecutato. 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):

L'isolato di forma triangolare in cui si collocano gli Immobili oggetto di valutazione risulta delimitato a Nord-Est da Via XXXXXX, ad Ovest da Via XXXXXX e a Sud-Est da Via Bassa Tambura, e collocato in prossimità del centro storico, lungo la sinistra idraulica del fiume Frigido. L'area rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 4 Centro Città. Il tessuto edilizio è caratterizzato da edifici pluripiano prevalentemente disposti lungo la viabilità principale, destinati ad uso residenziale, in generale abitati e in buone condizioni, con corti e giardini di pertinenza. Lungo la viabilità sono presenti parcheggi a raso.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**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:** Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Can-dia.

**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 6 km,

Linea ferroviaria con stazione Massa centro 3 Km,

Trasporto pubblico (linee bus 61, ecc) 700 m



### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 27/06/2022 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto Serafini, l'esecutato Sig. XXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: *"l'immobile in XXXXXX (Immobile 1 LOTTO 1) è occupato dal soggetto esecutato, Ing. XXXXXX XXXXXX mentre l'Immobile di Via XXXXXX (Immobile 1 LOTTO 2) risulta locato con contratto di affitto al Sig. XXXXXX. [...] non sono presenti oneri condominiali"*. (Cfr. All. 13 - Verbale di primo accesso)

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

- l'esecutato risulta formalmente residente in Via XXXXXX a Massa (MS) (cfr. All. 10 - Certificati anagrafici);
- 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 (non oggetto di pignoramento) adeguato ad un utilizzo residenziale
- inoltre, a seguito di formale richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate (Prot. 1388/2021) 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. del 27/01/2021, allegata alla presente (cfr. All. 11 - Comunicazione Agenzia delle Entrate) specificava che: *"[...] dalle scritture in possesso di questa Agenzia, non risultano contratti di locazione stipulati da XXXXXX XXXXXX - c.f. XXXXXX in relazione all'immobile sito in comune di Massa e censito al foglio 66 - mappale 646 sub 5 e foglio 66 - mappale 652 sub 13 e 654 sub 1."*. Per quanto sopra esposto lo scrivente C.T.U. procederà alla valutazione dell'Immobile 1 LOTTO 1, 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:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Domanda Giudiziale** a favore di XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXX contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX;

Derivante da: Atto giudiziario - Divisione Giudiziale; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/05/1999 ai nn. 4057 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **28/05/1999 ai nn. 5045/3188**.

L'atto giudiziario sopra citato viene trascritto contro i Sig. ri XXXXXX XXXXXX nato il [REDACTED] C.F. XXXXXX e XXXXXX XXXXXX [REDACTED] a [REDACTED] C.F. XXXXXX a favore degli stessi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX sopra generalizzati relativamente ai beni immobili (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

1. Foglio 66 Particella 646 - Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 14 vani, Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
2. Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 23 metri quadri, indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) graffato all'Immobile
3. Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza //, Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

- **Domanda Giudiziale** a favore di XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX;

Derivante da: Atto giudiziario - IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/05/1999 ai nn. 4057 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **28/05/1999 ai nn. 5046/3189**



L'atto giudiziario sopra citato viene trascritto contro il Sig. XXXXXX XXXXXX nato il [REDACTED]. F. XXXXXX a favore di XXXXXX XXXXXX nata il [REDACTED]. F. XXXXXX relativamente ai beni immobili (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

1. Foglio 66 Particella 646 - Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 14 vani, Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
2. Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 23 metri quadri, indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) graffato all'Immobile
3. Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza //, Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione)

- **Sequestro conservativo** a favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX; Derivante da: Decreto di sequestro conservativo; A rogito di CORTE DEI CONTI in data 15/12/2015 ai nn. 60347/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **18/12/2015 ai nn. RG n.10702/RP n.7845;**

Con tale atto è autorizzato il sequestro conservativo a favore di XXXXXX con sede in [REDACTED] relativo al diritto di proprietà per la quota di 7/12 che l'esecutato XXXXXX XXXXXX n. [REDACTED] C.F. XXXXXX detiene sui beni immobili (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 2) oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Massa (MS), e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 66, rispettivamente ai mappali:

- 646 Subalterno 5, cat. A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 vani (Immobile 1 - LOTTO 1);
- 652 Subalterno 13, cat. C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 26 mq (Immobile 1 - LOTTO 2 della presente procedura).

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che *"si riporta di seguito il dispositivo del Decreto del Presidenziale del 15/ dicembre 2015: "... Omissis... È autorizzato il sequestro conservativo nei confronti di XXXXXX XXXXXX, c.f.: XXXXXX [REDACTED] via XXXXXX, fino alla concorrenza dell'importo di e. 1.251.198,71, ...omissis..."*. Si chiede la prenotazione a debito delle spese".

**N.d.R.: nella nota di trascrizione della sopracitata formalità non è fatta specifica menzione della particella graffata al mapp. 652 sub 13 (LOTTO 2), censita al mapp. 654 sub 1**

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1) Con ANNOTAZIONE presentata il **02/03/2016** presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA **Registro particolare n. 270, Registro generale n. 1758** mediante ORDINANZA N. 70 DEL 18/02/2016 DI CONFERMA DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO è confermato il sequestro conservativo trascritto a Massa Carrara (MS) in data 18/12/2015 ai nn. RG n.10702/RP n.7845. Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che *"si riporta di seguito il dispositivo dell'Ordinanza n. 70 del 18/02/20 16: "...omissis... p.q.m. il sequestro conservativo già autorizzato con Decreto Presidenziale è confermato nei sensi di qui in motivazione ... omissis..."*. *si richiede la prenotazione a debito per le spese.*

2) Con ANNOTAZIONE presentata il **17/03/2017** presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, **Registro particolare n. 433 Registro generale n. 2277** mediante ATTO GIUDIZIARIO della CORTE DEI CONTI del 18/01/2017, numero di repertorio 02/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità trascritta il 18/12/2015 ai nn. RG n.10702/RP n.7845 i beni censiti nel Comune di Montignoso al NCEU: F. 66



mappali 652 sub 12, sub 11, sub 14 e sub 6, F. 63 mapp. 140 sub 8, sub 3, sub 4; F. 63 mapp. 90 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5; NCT F. 63 mapp. 1017, 1018, 141

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - nota di trascrizione) si precisa che "si riporta di seguito il dispositivo dell'ordinanza n. 2/2017:"... Omissis... Pertanto, vista l'istanza di parte attorea, relativa alla sopravvenuta trascrizione della divisione giudiziale (sentenza del tribunale di massa del 18 settembre 2012 n. 618) antecedentemente alla trascrizione del decreto di sequestro, ... Omissis... Vanno sottoposti, a modifica della ordinanza n. 70/2016, a dissequestro i seguenti beni:

Proprietà 7/12 - immobile sito nel Comune di Massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 12, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 23, rendita e 620,06;

proprietà 7/12 - immobile sito nel Comune di Massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 11, cat. A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita e 449,32;

proprietà 7/12 - immobile sito nel Comune di Massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 14, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita e 374,43;

proprietà 7/12 - immobile sito nel Comune di Massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 6, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita e 258,23;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 140, sub 8, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 56, rendita e 107,01;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 1, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 34, rendita e 94,82;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 2, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 13, rendita e 36,26;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 3, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 15, rendita e 41,83;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 4, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 3, rendita e 4,96;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 5, cat. F/5, consistenza mq. 75; rendita catastale non determinata alla data del 25 novembre 2015;

proprietà 2/3 - immobile sito nel comune di massa, via San Vitale n. 7, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 140, sub 3, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita e 180,76;

proprietà 2/3 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 7, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 140, sub 4, cat. A/4, classe 3, Consistenza 3,5 vani, rendita e 180,76;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, identificato al catasto terreni al foglio 63, particella 1017, cat. Vigneto, consistenza 4 are e 40 ca, reddito dominicale e 2,61, reddito agrario e 2,39;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, identificato al catasto terreni al foglio 63, particella 1018, cat. Vigneto, consistenza 5 are e 10 ca, reddito dominicale e 3,03, reddito agrario e 2,77;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, identificato al catasto terreni al Foglio 63, particella 141, cat. Vigneto, consistenza 5 are e 50 ca, reddito dominicale e 3,27, reddito agrario e 2,98. ...omissis...

Ordina all'ufficio del conservatore dei registri immobiliari del luogo in cui i beni sono



situati, ai sensi dell'art. 679 c.p.c., la trascrizione del presente provvedimento con numero di registrazione che assicura l'effettività del provvedimento, e quindi il dissequestro seguirà il sequestro rinnovato. P.q.m. la domanda di parte attorea, modificata l'ordinanza n. 70/2016 di questo giudice nei suddetti termini, è accolta nei sensi di cui in motivazione. Le spese di giudizio sono riservate alla definizione del merito" si richiede la prenotazione a debito per le spese."

3) Con ANNOTAZIONE presentata il **02/03/2018** presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, **Registro particolare n. 166 Registro generale n. 1697** mediante SENTENZA di CONDANNA ESECUTIVA della CORTE DEI CONTI del 18/01/2017, numero di repertorio 290/2017 viene convertito "in pignoramento fino alla concorrenza dell'importo per cui condanna (euro 1.2226.174,73) il sequestro conservativo già autorizzato nei confronti del Sig. XXXXXX XXXXXX con Decreto Presidenziale del 15/12/2015 confermato con Ord. 70/1016 mod. da Ord. 02/2017 [...]" (cfr. All. 8 - nota di trascrizione).

- **Sequestro conservativo** a favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX;

Derivante da: Decreto di sequestro conservativo; A rogito di CORTE DEI CONTI in data 14/12/2016 ai nn. 60347/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **20/12/2016 ai nn. RG n. 11609/RP n. 8418.**

Con tale atto è autorizzato il sequestro conservativo a favore di XXXXXX con sede in [REDACTED] relativo al diritto di proprietà per la quota di 5/12 che l'esecutato XXXXXX XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Massa (MS), e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 66, rispettivamente ai mappali: • 646 Subalterno 5, cat. A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 vani (Immobile 1 - LOTTO 1);

• 652 Subalterno 13, cat. C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 26 mq (Immobile 1 - LOTTO 2 della presente procedura).

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che "... omissis... è autorizzato il sequestro conservativo nei confronti di XXXXXX XXXXXX, nato a massa il 2 gennaio 1942, ivi residente in via G. XXXXXX, C.F. XXXXXX, ... omissis..., fino alla concorrenza dell'importo di e 1.251.198,71 dei seguenti beni ... omissis ... l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice designato ... omissis... per la conferma, revoca o modifica del presente Decreto è fissata per il giorno 11 gennaio 2017 ... omissis... "si richiede la prenotazione a debito per le spese".

N.d.R.: **nella nota di trascrizione della sopracitata formalità non è fatta specifica menzione della particella graffata al mapp. 652 sub 13 (LOTTO 2), censita al mapp. 654 sub 1**

A margine della sopracitata iscrizione sussiste il seguente annotamento:

Con ANNOTAZIONE presentata il **17/03/2017** presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, **Registro particolare n. 434 Registro generale n. 2278** mediante ORDINANZA N. 02/2017 DI CONFERMA PARZIALE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO è confermato il sequestro conservativo trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/12/2016 ai nn. RG n.11609/RP n.8418.

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che "si riporta di seguito il dispositivo dell'ordinanza n.2/2017 "... omissis... pertanto, vista l'istanza di parte attorea, relativa alla sopravvenuta trascrizione della divisione giudiziale (sentenza del tribunale di massa del 18 settembre 2012 n. 618) antecedentemente alla trascrizione del decreto di sequestro, deve essere modificata l'ordinanza n. 70/2016 e devono essere individuati i seguenti beni da sottoporre a sequestro: 1) proprietà 5/12 fino a concorrenza dell'intero - immobile già sequestrato per 7/12, sito nel comune di massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 646, sub 5, cat. a/7, classe 2, consistenza 15 vani, rendita e 2.432,51; 2)



proprietà 5/12 fino a concorrenza dell'intero - immobile già sequestrato per 7/12, sito nel comune di massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 13, cat. c/1, classe 8, consistenza mq. 26, rendita e 700,94.... omis-sis...ordina all'ufficio del conservatore dei registri immobiliari del luogo in cui i beni sono situati, ai sensi dell'art. 679 c.p.c., la trascrizione del presente provvedimento con numero di registrazione che assicura l'effettività del provvedimento, e quindi il dissequestro seguirà il sequestro rinnovato. p.q.m. la domanda di parte attorea, modificata l'ordinanza n. 70/2016 di questo giudice nei suddetti termini, è accolta nei sensi di cui in motivazione. le spese di giudizio sono riservate alla definizione del merito. così deciso in Firenze, nella camera di consiglio dell'11 gennaio 2017...omis-sis..."si chiede la prenotazione a debito delle spese".

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX;

Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Massa in data 04/07/2020 ai nn. 875/2020 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **15/07/2020 ai nn. RG n.4715/RP n.3559-**

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXX con sede [REDACTED] C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che l'esecutato XXXXXX XXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Massa (MS), e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 66, rispettivamente ai mappali:

- 646 Subalterno 5, cat. A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 vani (Immobile 1 - LOTTO 1);
- 652 Subalterno 13, cat. C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 26 mq (Immobile 1 - LOTTO 2 della presente procedura).

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che "Pignoramento sulla base dei seguenti titoli, Sent Corte Dei Conti 290/17 modificata da Sent Corte Dei Conti Appello 141/19 si richiede trascrizione a debito in quanto previsto da enti pubblici (XXXXXX).

N.d.R.: nella nota di trascrizione del pignoramento non è fatta specifica menzione della particella graffata al mapp. 652 sub 13 (LOTTO 2), censita al mapp. 654 sub 1



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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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:**

XXXXXX XXXXXX nato [REDACTED], C.F. XXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (ovvero 1/2+1/2) dal 18/09/2012 ad oggi (attuale proprietario). In forza di **atto giudiziario** - a rogito di Tribunale di Massa (MS), in data 18/09/2012, ai nn. 943; **trascritto a Massa Carrara, in data 18/12/2015, ai nn. 10699 RG/7843 RP.**

Note: In forza dell'ATTO GIUDIZIARIO sopra citato viene trasferito il diritto di proprietà per la quota di 1/2, dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata il [REDACTED] C.F. XXXXXX ( e l'altra quota di 1/2 dallo stesso XXXXXX XXXXXX sopra generalizzato) a favore del Sig. XXXXXX XXXXXX relativamente all'intero diritto di proprietà per la quota 1/1 dei beni componenti l'Unità negoziale n. 2 ovvero degli immobili ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

- 1) Foglio 66 Particella 646 Subalterno 5 - Natura ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza – 15 VANI (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
- 2) Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 -Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 26 metri quadri, (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione);
- 3) Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura A – APPARTAMENTO - (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) (Cfr. All. 8 - Nota di trascrizione).

N.d.R. Si precisa che, con denuncia di successione n Rep. 166/9990 del 12/02/2010, trascritta il 17/05/2010 - Registro Particolare 3097 Registro Generale 4612, il diritto di proprietà per la quota di 5/12 dei beni di cui ai precedenti punti 1) e 2), originariamente intestati alla Sig.ra XXXXXX



XXXXXX, sopra generalizzata, era stato trasferito al coniuge XXXXXX C.F. XXXXXX ed al figlio XXXXXX C.F. XXXXXX ciascuno per la quota pari a 5/24 a seguito del decesso di quest'ultima avvenuto in data 02/02/2009.

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

### Titolare/Proprietario:

XXXXXX XXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4;

XXXXXX XXXXXX nata [REDACTED] C.F. XXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4;

XXXXXX (coniuge) [REDACTED] C.F. XXXXXX, già intestataria del diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2) **proprietari ante ventennio** (dal 28/01/1971) al **06/08/1998**.

In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio delle Entrate, in data 04/02/1999, ai nn. 393/70, **trascritta a Massa Carrara il 18/08/2001 ai nn. 7572 RG/5438 RP**.

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte della Sig. XXXXXX XXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX e [REDACTED] viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, in favore del figlio XXXXXX XXXXXX e della figlia XXXXXX XXXXXX sopra generalizzati ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 dell'Immobile ubicato in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. Foglio 66 Particella 646 - Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 9 vani (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione); Nella nota di trascrizione si precisa che: *"Soggetti a favore n. 1 e n. 2 figli imposte pagate in data 03/02/1999 cod. Banca 6200/13653 esatte l. 275.000."* (Cfr. All. 8 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

N.d.r. nell'elenco dei beni trasferiti non risulta specificamente menzionato l'immobile ubicato in Massa e ivi censito al N.C.E.U. nel Foglio 66 Particella 652 sub 13 graffato al mapp. 654 Subalterno 1 (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione)

### Titolare/Proprietario:

XXXXXX XXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 7/12 (ovvero 2/6+1/4);

XXXXXX XXXXXX nata il [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/12 (ovvero 1/6+1/4) **proprietari ante ventennio** (dal 06/08/1998) al **18/09/2012**.

In forza di Successione testamentaria - a rogito di Notaio Dott. Carlo XXXXXX, in data 02/02/1999, ai nn. 19678, **trascritta a Massa Carrara il 26/03/1999 ai nn. 2801 RG 1727 RP**

Note: In forza del titolo sopra descritto (successione testamentaria) per causa di morte della Sig.ra XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX e [REDACTED] viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/6, in favore del figlio XXXXXX XXXXXX e della figlia XXXXXX XXXXXX sopra generalizzati per il diritto di proprietà rispettivamente per la quota di 2/6 e 1/6 (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) degli immobili ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

Foglio 66 Particella 646 - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);

Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 -Natura N – NEGOZIO Consistenza - Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione);

Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura N – NEGOZIO Consistenza - Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione).

Nella nota di trascrizione si precisa che: *"La defunta XXXXXX con il testamento olografo pubblicato con il verbale qui unito ha nominato il proprio figlio XXXXXX XXXXXX suo unico erede ed ha lasciato alla figlia XXXXXX XXXXXX la sola quota legittima."* (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione)

### Titolare/Proprietario:

XXXXXX XXXXXX nato i [REDACTED] C.F. XXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la



quota di 7/12 (ovvero 2/6+1/4);

XXXXXX XXXXXX [REDACTED], C.F. XXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/12 (ovvero 1/6+1/4) **proprietari ante ventennio dal (06/08/1998) al 18/09/2012.**

In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di Carrara (MS), in data 04/02/1999, ai nn. 71/393, **trascritta a Massa Carrara il 15/07/2000 ai nn. 6631 RG/ 4453 RP.**

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte della Sig.ra XXXXXX nata [REDACTED] viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/6, in favore del figlio XXXXXX XXXXXX e della figlia XXXXXX XXXXXX sopra generalizzati per il diritto di proprietà rispettivamente per la quota di 1/6 e 2/6 (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) degli immobili ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

1. Foglio 66 Particella 646 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza – 14 VANI (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
2. Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 -Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 23 metri quadri, (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione);
3. Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura CO - CORTE O RESEDE - (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) Nella nota di trascrizione si precisa che: *“eredità devoluta per testamento reg.to a massa il 03/02/99 soggetti a favore n. 1 e n. 2 figli”* (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione) N.d.R. Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

#### Titolare/Proprietario:

XXXXXX nato il [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 5/24;

XXXXXX nato il [REDACTED] dal 02/02/2009 al 10/09/2012 diritto di proprietà per la quota di 5/24;

XXXXXX XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX già titolare del diritto di PROPRIETA' per la quota di 7/12 dal 02/02/2009 al 10/09/2012.

In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di Nola (NA), in data 12/02/2010, ai nn. 166/9990/10; **trascritto a Massa Carrara, in data 17/05/2010, ai nn. 4612 RG/3097 RP.**

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte della Sig.ra XXXXXX XXXXXX [REDACTED] viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/12, in favore del coniuge XXXXXX e del figlio XXXXXX sopra generalizzati per il diritto di proprietà ciascuno per la quota di 5/24 (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) degli immobili ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

1. Foglio 66 Particella 646 sub 5- Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza – 18 VANI (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
2. Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 -Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 23 metri quadri, (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione). (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione) N.d.r. nell'elenco dei beni trasferiti non risulta specificamente menzionato l'immobile ubicato in Massa e ivi censito al N.C.E.U. nel Foglio 66 Particella 652 sub 13 graffato al mapp. 654 Subalterno 1 (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) N.d.R. Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia n 794 del 22/12/1959**

Intestazione: Sig. XXXXXX XXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa in Via XXXXXX

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/10/1958 al n. di prot. 33328

Rilascio in data 22/12/1959 al n. di prot. 794

Abitabilità/agibilità in data 20/12/1961 al n. di prot. 6624/5/8 B

NOTE: Con detta pratica veniva autorizzata la realizzazione del fabbricato originario all'interno del



mappale 564 del Foglio 1 della Sezione K Urbana del Comune di Massa. Nella documentazione reperita, relativa al suddetto progetto, non è presente il titolo edilizio ma esclusivamente copia della tavola grafica e del verbale di determinazione dei punti fissi in cui il fabbricato risulta posizionato con indicazione delle distanze dai confini del terreno di proprietà.

N.d.R.: nella certificazione catastale, rilasciata il 09/10/1958, allegata rinvenuta nella pratica, la proprietà del terreno risultava intestata ai Sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX coniugi livellari all'Opera di San Pietro a Massa

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 79-6-33 del 14-07-79**

Intestazione: Sig.ra XXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 03/04/1979 al n. di prot. 12497

Rilascio in data 14/07/1979 al n. di prot.79-6-33

NOTE: Con detta pratica veniva autorizzato l'ampliamento dell'edificio autorizzato realizzato in forza della Licenza Edilizia n 794 del 22/12/1959 all'interno del mappale 646 del Foglio 66 del NCEU del Comune di Massa. Nella documentazione reperita, relativa al suddetto progetto, sono presenti il titolo edilizio, copia della tavola grafica dello stato attuale (mancano quelle di progetto ed eventuale raffronto) e del verbale di determinazione dei punti fissi in cui il fabbricato risulta posizionato con indicazione delle distanze dai confini del terreno di pertinenza/proprietà.

N.d.R. si rileva che lo stato attuale raffigurato nella tavola a corredo del titolo sopra menzionato non risulta coerente con quanto rappresentato nella tavola unica allegata alla Licenza Edilizia n 794 del 22/12/1959 sopra menzionata.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al fine di procedere alla verifica della conformità edilizia dell'immobile si precisa quanto segue:

- l'immobile nel suo nucleo originario è stato realizzato a seguito di una prima Licenza Edilizia n. 794 del 22/12/1959 e successiva Concessione Edilizia n. 79-6-33 del 14-07-79 relativa ad un ampliamento dello stesso nella sua porzione Nord-Ovest;
- Pur essendo state rinvenute entrambe le pratiche nell'archivio comunale del Comune di Massa, le stesse non risultano complete. Nella prima infatti non risulta rinvenibile il titolo edilizio e nella seconda non è presente la tavola di progetto.

Si applica pertanto l'art. 9-bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", di seguito interamente riportato: *"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 e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia"*

Pertanto non essendo disponibile/rinvenibile tutta la documentazione allegata all'ultimo titolo abilitativo, ovvero la Concessione Edilizia n. 79-6-33, è possibile ricostruire lo stato legittimo dell'immobile anche avendo come riferimento le informazioni catastali di primo impianto o gli altri documenti probanti indicati nel medesimo articolo sopra riportato.



Ciò premesso considerato che:

1. è stato fatto accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate ed è stata reperita la planimetria catastale depositata il 14/10/1972 a firma del Geom. XXXXXX in cui è rappresentato l'immobile realizzato a seguito della prima Licenza Edilizia n 794 del 22/12/1959 censito allora con il mapp. 564 del Foglio 71 della Sezione (K1) Urbana del Vecchio Catasto.

2. Successivamente al progetto di ampliamento di cui alla Licenza n. 79.6.33 del 14/07/1979 sopracitata è stata presentata Denuncia di Variazione con causale DIVISIONE AMPLIAMENTO n. Prot. 7876 del 26/02/1986, presentata in data 16-07-1991, ricevuta n 31007, in atti dal 29/07/1991 ed allegato TIPO MAPPALE (n. 1838.1/1991) del 29/07/1991 in atti dal 21/08/1991 TM 31007/91.

3. A seguito di tale pratica sono state costituite le due unità sub 1 (cat A/2, consistenza 9 vani, Piano T-1) e sub 2 (cat. A/2 consistenza 6 vani, Piano 1-S1), oltre ai sub 3 e 4 (BCNC) del mappale 646 Foglio 66. Le planimetrie relative a tali originarie unità non sono state rinvenute presso l'A.d.E..

L'attuale planimetria catastale, che rappresenta un'unica unità immobiliare, è conseguenza di una ulteriore pratica di FUSIONE del 02/03/1999 in atti dal 02/03/1999 (n. B00749.1/1999). Tale pratica non risulta conseguente ad alcuna corrispondente ulteriore pratica edilizia di fusione delle due sopramenzionate unità presentata presso i competenti uffici comunali.

A tale planimetria quindi dobbiamo fare riferimento per valutare la conformità edilizia dell'immobile e pertanto si rimanda all'analisi fatta nel paragrafo "conformità catastale" che di seguito si richiama ovvero: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dei diversi accessi ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: **Attestazione di conformità art. 209 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.**

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra la planimetria catastale ed i rilievi fotografici e metrici eseguiti dallo scrivente CTU (cfr. rispettivamente Allegati 3, 4 e 5) si evidenziano le sotto elencate difformità:

PIANO RIALZATO/PIANO PRIMO

Quota +1,30 m

- apertura di porta nella parete di separazione tra cucina e sala da pranzo;
- presenza, all'interno della cucina, di nicchia contenente cabina doccia;
- lieve spostamento della posizione delle aperture nella muratura di tamponamento della cucina (lato Nord-Est)

Quota +2,75 m • presenza di una tramezza all'interno del bagno della camera 4;

PIANO TERRA Quota 0,00 m

- nella planimetria di rilievo si rappresenta correttamente il servizio igienico che invece nella planimetria catastale risulta erroneamente raffigurato in corrispondenza del sedime della scala che, al piano seminterrato, collega la cantina (piano seminterrato quota -1,20) al piano di campagna.

A tali difformità possiamo aggiungere:

la mancata presentazione di una specifica pratica di fusione delle due unità immobiliari sopradescritte.

Si rileva inoltre che, ancorché si possa considerare autorizzato il "bagno giorno" esistente, lo scrivente CTU ritiene che, per specifiche normative igienico sanitarie, lo stesso necessiterebbe di uno specifico antibagno (lo stesso potrebbe essere ricavato installando una porta di separazione in corrispondenza del piccolo disimpegno antistante la porta di accesso a detto vano).

Spese tecniche, opere di adeguamento, sanzione amministrativa ed eventuali oneri: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Complessivamente le opere di cui sopra risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda". Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro



1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Si determinano in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie

### Relativamente al Garage interrato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessun titolo edilizio è stato rinvenuto per la costruzione del garage (descritto nel paragrafo accessori) Il manufatto pertanto risulta completamente abusivo e non sanabile perché non conforme alla normativa vigente poiché l'area in cui si colloca ricade, in parte, in Area a pericolosità geomorfologica elevata, normata dall'art. 149 delle NTA di seguito riportato: *"Aree PFE 1. Nelle aree PFE, per quanto concerne la realizzabilità di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei fenomeni franosi atti a ridurre il rischio geomorfologico, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e adeguamento delle opere ed infrastrutture pubbliche non delocalizzabili nonché per la realizzazione di nuovi interventi pubblici finalizzati al soddisfacimento di bisogni della collettività, non diversamente localizzabili, si applicano le disposizioni di cui all'Art.14 delle norme del PAI. 2. Sul patrimonio edilizio esistente ubicato in aree di PFE sono ammessi gli interventi previsti nei vari tessuti in cui è articolato il RU con le seguenti limitazioni: - gli interventi devono essere realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità dei luoghi, non compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento e nel rispetto delle condizioni e prescrizioni delle NTG; - gli interventi non devono comportare l'incremento della SE superiore al 30% dell'esistente; 3. Salvo quanto previsto al comma 2 **non sono ammessi interventi privati di nuova edificazione di qualsivoglia natura né in soprasuolo né interrati, ivi compresa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici"**.*

Regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino dei luoghi

Rimessa in pristino dei luoghi: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Note sulla conformità edilizia: L'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

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 A "Zone a carattere storico"
Norme tecniche di attuazione:	CS Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici - Art. 27 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme urbanisticamente**



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646 sub. 5**

L'immobile 1 del presente LOTTO 1 è costituito da un villino sviluppato su 2 livelli fuori terra e uno seminterrato con accesso pedonale diretto da Via XXXXXX al giardino di pertinenza collocato ad una quota sopraelevata (di circa 3 metri) rispetto al piano stradale.

L'edificio, finito di costruire nel suo nucleo originario nel 1961, e successivamente ampliato all'inizio degli anni '80, ha una struttura portante in c.a. (pilastri e travi) e solai in laterocemento, copertura con struttura mista (parte in legno e parte in c.a.) e manto di copertura in tegole di laterizio, con sistema di scolo delle acque meteoriche (canale e pluviali) in rame. I tamponamenti in laterizio (data l'epoca costruttiva) sono privi di isolamento, la finitura esterna è in intonaco di tipo graffiato, gli infissi esterni, in legno, sono dotati di tapparelle in plastica.

Il fabbricato pur presentando accesso diretto ad ognuno dei tre livelli in cui è articolato è caratterizzato da un vano scala interno che li collega tutti direttamente. Al piano rialzato, cui si accede dal terreno di pertinenza tramite una piccola rampa scale collocata sul lato Sud-Est, si sviluppa interamente la zona giorno caratterizzata da un piccolo ingresso/disimpegno che collega l'ampio e luminoso soggiorno con la cucina, provvista di servizio igienico, e la sala da pranzo. Soggiorno e cucina sono dotati di portefinestre con accesso al balcone, in particolare quello della cucina risulta direttamente collegato al giardino tramite una rampa scale. Alla zona notte dotata di 4 camere (di cui due con balcone) e due servizi igienici (di cui uno di pertinenza della camera padronale) si accede tramite il vano scala interno, che collega direttamente al sottotetto (intercapedine non abitabile utilizzato come locale di sgombero) e ai piani inferiori (piano terra e seminterrato).

Il piano terra, con accesso diretto dal giardino posto sul lato Sud-Ovest, ha un'altezza interna pari a circa 2.20 m e si sviluppa, attraverso ingresso e adiacente disimpegno, in tre locali con servizio igienico. Ancorché ad oggi detti vani siano utilizzati dall'esecutato come cucina, soggiorno (con camino) e studio, si precisa che gli stessi non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per ospitare tali funzioni, pertanto verranno valutati come locali accessori.

Dal citato piano terra si accede ai due vani della cantina da cui è possibile accedere al giardino mediante rampa scale posta sul lato Sud-Est.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX - Residenza: XXXXXX interno 1 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXX (cfr. All. 10 certificati anagrafici)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **420,00**

È posto al piano: seminterrato, terra, rialzato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: ampliato nel 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXX XXXXXX; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 ai piani abitabili (rialzato e primo) e di 2.20 nei locali accessori (terra e seminterrato).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, ancorché datato, è di pregevole fattura, e presenta internamente soluzioni di arredo "su misura", e componenti edilizie di pregio, che conferiscono agli ambienti un carattere originale. Per quanto lo scrivente CTU abbia potuto osservare, l'edificio necessiterebbe di un intervento di manutenzione delle finiture esterne quali facciata (intonaco e porzioni di rivestimento in legno) elementi di finitura della copertura (gronde in c.a., lattoneria varia), oscuranti esterne, pavimentazioni di marciapiedi e percorsi esterni, ecc.

Per quanto si è potuto osservare l'unità immobiliare, attualmente abitata dal Sig. XXXXXX XXXXXX, appare in uno stato di conservazione che, nel suo complesso, può ritenersi buono.

### Caratteristiche descrittive:



**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Solai	tipologia: <b>latero-cemento</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevate</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra posata ad opus incertum</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: vialetto di ingresso e marciapiede attorno all'abitazione
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: percorsi sul retro dell'abitazione
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>non rilevata</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità: <b>non rilevata</b> condizioni: <b>non rilevata</b> Note: La presenza di una fossa settiva risulta dall'esame dei titoli edilizi rilasciati
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> condizioni: <b>non rilevate</b> conformità: <b>non rilevata</b> Note: L'immobile è dotato di 4 servizi igienici di seguito descritti; 1) Piano terra locale dotato esclusivamente di lavabo, wc e bidet; 2) Piano sopraelevato - zona giorno- (cucina) locale dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; 3) Piano primo - zona notte- bagno 1 dotato di lavabo, wc, bidet e vasca; 4) Piano primo - zona notte- bagno 2 dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> diffusori: <b>termosifoni in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevata</b>



**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Terminato nel 1961

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	Terminato nel 1961

**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
Abitazione piano primo e rialzato	superf. esterna lorda	216,00	1,00	216,00
balconi piano primo e rialzato	superf. esterna lorda	30,00	0,30	9,00
Abitazione piano terra	superf. esterna lorda	124,00	0,50	62,00
Abitazione piano seminterrato	superf. esterna lorda	37,00	0,50	18,50
Abitazione piano sottotetto	superf. esterna lorda	13,00	0,50	6,50
		<b>420,00</b>		<b>312,00</b>



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2100

Valore di mercato max (€/mq): 3000

**Accessori**

Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646

sub

5 Identificato al n. 646

1. Corte di pertinenza

Posto al piano terra

Composto da giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 1930 circa mq

Destinazione urbanistica: Residenziale

Valore a corpo: **€ 110.000,00**

Note: Il terreno di pertinenza del fabbricato si sviluppa in alcuni vasti terrazzamenti, per una superficie complessiva di circa 1920 mq (escluso il sedime del fabbricato) e si articola in un'area adibita a giardino, ubicata in prossimità dell'abitazione, ed una restante porzione, collocata sul retro dell'immobile, coltivata ad agrumi (sono presenti infatti numerose piante di limone). Nell'area verde, che risulta completamente recintata (parte con muri, parte con rete e lungo strada con parapetto in ferro), sono presenti piccoli manufatti quali una latrina in muratura, una pergola in ferro con relativi basamenti in muratura, che si sviluppa lungo il confine Nord-Est del lotto e una vasca in muratura (rappresentata anche nella planimetria catastale), oltre a muretti di varia altezza che un tempo delimitavano i vialetti pedonali pavimentati in pietra posata ad opus incertum. Si rileva inoltre la presenza di sterpaglie, oggetti e materiali di varia natura (tubi, reti, arredi per esterno e attrezzi dismessi) abbandonati nel terreno. Mentre il giardino risulta in ordine l'agrumeto necessita di un intervento di manutenzione finalizzato alla rimozione della vegetazione infestante, demolizione della latrina compreso il trasporto e lo smaltimento in discarica dei detriti risultanti dalla demolizione nonché degli oggetti sopra descritti presenti nel terreno. Per quanto riguarda le parti in muratura prospicienti il terreno (muri di recinzioni e terrazza sopra il cancello di accesso alla proprietà), presentano porzioni di intonaco ammalorato a causa della presenza diffusa di umidità ed infiltrazioni di acqua piovana.

Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646 Identificato al n. l'immobile non è accatastato

sub 5

Posto al piano piano strada

2. Garage

Composto da Garage

Sviluppa una superficie complessiva di 53 mq



Destinazione urbanistica: Residenziale

Valore a corpo: € 0

Note: A margine Sud-Ovest del terreno censito con il mapp, 645, si rileva la presenza di un garage interrato di superficie pari a circa 53 mq circa, con l'ingresso carrabile posizionato a fianco di quello pedonale che consente l'accesso all'intero compendio di cui al presente LOTTO 1. Si rileva che nessun cartello relativo all'autorizzazione di un passo carrabile risulta apposto sulla saracinesca dell'autorimessa. Il manufatto con struttura in c.a. (muri, travi e solaio di copertura) ad oggi risulta utilizzato come magazzino/locale di sgombero e presenta un ulteriore ingresso pedonale collocato all'interno della proprietà.

Nessun titolo edilizio è stato rinvenuto per la costruzione del garage e lo stesso non risulta regolarmente accatastato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 1 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile suddetto 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 considerata, 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 (Centrale/CENTRO CITTA') e Microzone Catastali (4), 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 (MS);  
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: Centrale/CENTRO CITTA'.
- Zona B1;
- Microzona catastale n. 4;
- Tipologia prevalente: abitazioni civili;

Per destinazione residenziale, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "Ville e Villini", un valore di mercato minimo di €/mq 2100 e uno massimo di €/mq 3000 (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 i più probabili valori di mercato dell'Immobile 1 come di seguito elencato:



**Valutazione unitaria Immobile 1: €/mq 2600;;**

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

### 8.3 Valutazione corpi:

**Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646 sub 5. Abitazione in villini [A7] con annesso Corte di pertinenza, con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 811.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo e rialzato	216,00	€ 2.600,00	€ 561.600,00
balconi piano primo e rialzato	9,00	€ 2.600,00	€ 23.400,00
Abitazione piano terra	62,00	€ 2.600,00	€ 161.200,00
Abitazione piano seminterrato	18,50	€ 2.600,00	€ 48.100,00
Abitazione piano sottotetto	6,50	€ 2.600,00	€ 16.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 811.200,00
Valore corpo			€ 811.200,00
Valore Accessori			€ 110.000,00
Valore complessivo intero			€ 921.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 921.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646 sub-5	Abitazione in villini [A7] con annesso Corte di pertinenza, con annesso Garage	312,00	€ 921.200,00	€ 921.200,00

### 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% )	€ 138.180,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 32.300,00

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

**- Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646 sub 5**

Certificato energetico presente: NO

### Pendenze condominiali:

**- Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 646 sub 5**

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:** € 750.720,00

**Arr. 750.000,00**





**Lotto: 2 - XXXXXX**

**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 precisa che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità

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

**Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 652 sub 13 graffato al mapp. 654 sub 1.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Centro - XXXXXX**

Note: Immobile adibito ad attività commerciale disposto a piano terra, con retro negozio e locali di deposito. L'unità immobiliare è costituita da due particelle graffate, i cui identificativi sono i seguenti: - Foglio 66, Particella 652, Sub. 13 - Foglio 66, Particella 654 sub 1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXX XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX,

foglio **66**, particella **652**, subalterno **13**, indirizzo VIA XXXXXX SNC, piano T, comune Massa, categoria C/1, classe 8, consistenza 26 mq, superficie Totale: 63 mq, Superficie Catastale: Totale 63 mq, rendita € 700,94; **graffato** al mapp. **654** sub **1**

Derivante da: Per quanto riguarda il mappale 652 sub 13 Derivante dalla soppressione e successivo frazionamento dei seguenti Immobili da cui trae origine, censiti al N.C.E.U del Comune di Massa al F. 66 mappale 652 Subalterni 1, 2, 3 e 5 mediante pratica di VARIAZIONE causale FRZ – VDE del 01/08/1980 in atti dal 27/01/1999.

L'Ente urbano 654 risulta così denominato dall'epoca dell'impianto meccanografico. Si precisa però che lo stesso è stato oggetto delle seguenti variazioni:

Tipo Mappale n. 47606.1/2010) del 10/05/2010, Pratica n. MS0047606 in atti dal 10/05/2010 presentato il 10/05/2010 che ha dato origine al mappale 1031;

FRAZIONAMENTO n. 57186.1/2022 del 27/12/2022 Pratica n. MS0057186 in atti dal 27/12/2022 presentato il 27/12/2022 che ha dato origine al mappale 1089 (Cfr. All. 2 – Visure storiche).

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord-Est viabilità pubblica Via Giuseppe XXXXXX, lato Sud-Est mappali 659, 660, altra proprietà, lati Sud Ovest mapp. 646 stessa proprietà Lotto 1 – Immobile 1 LOTTO 1 della presente esecuzione e lato Nord- Ovest in parte vano scale comune (relativamente alla porzione di immobile censita col mappale 652 sub 13) e parte mappale 653 e porzione della corte censita al medesimo mapp. 654 (relativamente al mapp. 654 sub 1).

Note sulla conformità catastale: **L'immobile è graffato con la particella 654 sub 1 Foglio 66, fabbricato e porzione di corte di pertinenza esclusiva estesa per circa 200 mq lungo i lati Sud-Ovest e Nord-Ovest.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX - Stato Civile: [REDACTED] - Data

Matrimonio: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: **L'immobile risulta conforme catastalmente.**

Si precisa che la corte di proprietà non risulta graficamente individuata nella planimetria catastale in atti. Sui luoghi, però, la stessa risulta di chiara e pacifica individuazione in quanto fisicamente delimitata sia dalle pareti perimetrali del mapp. 654 (lato Sud-Est-parte), che dai vecchi



muri in pietra (di altezza pari a circa 2,20 m) che materializzano i confini con i mappali 660 (lato Sud-Est-parte), e 653 (lato Nord-Ovest). In particolare si evidenzia che il muro che delimita il confine Sud-Est del mapp. 653, prosegue (parallelamente a sé stesso) sino a congiungersi con il mapp. 652 (di cui l'Immobile 1 del presente LOTTO 2 risulta porzione). Al fine di rappresentare anche graficamente i confini di detta corte, dunque, lo scrivente suggerisce di provvedere all'individuazione in mappa di tale porzione di proprietà attraverso specifica pratica catastale (Frazionamento e successiva variazione catastale), i cui costi sono valutati in circa € 2.000,00.

*Note generali: Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale del diritto di proprietà ed il soggetto esecutato. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene. Nell'indirizzo indicato nella visura catastale non è riportato il numero civico che, sui luoghi, risulta essere il 59*

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

NO

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

L'isolato di forma triangolare in cui si collocano gli Immobili, oggetto di valutazione risulta delimitato a Nord-Est da Via XXXXXX, ad Ovest da Via XXXXXX e a Sud-Est da Via Bassa Tambura è collocata in prossimità del centro storico lungo la sinistra idraulica del fiume Frigido. L'area rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 4 Centro Città. Il tessuto edilizio è caratterizzato da edifici pluripiano prevalentemente disposti lungo la viabilità principale, destinati ad uso residenziale, in generale abitati e in buone condizioni, con corti e giardini di pertinenza. Lungo via XXXXXX, che si diparte dalla piazza del Portone attraverso l'Arco del Salvatore, i piani terra risultano in parte adibiti ad uso commerciale e terziario. Lungo la viabilità sono presenti parcheggi a raso.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**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:** Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Can-dia.

**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: 6 km,  
Linea ferroviaria con stazione Massa centro: 3 Km,  
Trasporto pubblico (linee bus 61, ecc.): 700 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 27/06/2022 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto Serafini, l'esecutato Sig. XXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: *"l'immobile in XXXXXX (Immobile 1 LOTTO 1) è occupato dal soggetto esecutato, Ing. XXXXXX XXXXXX mentre l'Immobile di Via XXXXXX (Immobile 1 LOTTO 2) risulta locato con contratto di affitto al Sig. XXXXXX. [...] non sono presenti oneri condominiali"*. (Cfr. All. 13 - Verbale di primo accesso)



Al riguardo lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra, ovvero che all'interno dello stesso erano presenti utenze attive e arredi (non oggetto di pignoramento) che ne dimostrano un utilizzo a deposito/magazzino (relativamente alla porzione di immobile censita al mapp. 652 sub 13). Tuttavia

a seguito di formale richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate (Prot. 1388/2021) 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. del 27/01/2021, allegata alla presente (cfr. All. 11 - Comunicazione Agenzia delle Entrate ) specificava che: "[...], dalle scritture in possesso di questa Agenzia, non risultano contratti di locazione stipulati da XXXXXX XXXXXX – c.f. XXXXXX in relazione all'immobile sito in comune di Massa e censito al foglio 66 – mappale 646 sub 5 e foglio 66 – mappale 652 sub 13 e 654 sub 1.”.

Per quanto sopra esposto lo scrivente C.T.U. procederà alla valutazione dell'Immobile 1 LOTTO 1, 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:

- **Domanda Giudiziale** a favore di XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX;

Derivante da: Atto giudiziario - Divisione Giudiziale; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/05/1999 ai nn. 4057 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **28/05/1999 ai nn. 5045/3188**.

L'atto giudiziario sopra citato viene trascritto contro i Sig. ri XXXXXX XXXXXX nato il [REDACTED] C.F. XXXXXX e XXXXXX XXXXXX [REDACTED] ( [REDACTED] C.F. XXXXXX a favore degli stessi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX sopra generalizzati relativamente ai beni immobili (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

1. Foglio 66 Particella 646 - Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 14 vani, Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
2. Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 23 metri quadri, indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) graffato all'Immobile
3. Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza //, Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

- **Domanda Giudiziale** a favore di XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX;

Derivante da: Atto giudiziario - IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/05/1999 ai nn. 4057 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **28/05/1999 ai nn. 5046/3189**

L'atto giudiziario sopra citato viene trascritto contro il Sig. XXXXXX XXXXXX nato il [REDACTED] C.F. XXXXXX a favore di XXXXXX XXXXXX [REDACTED] [REDACTED] C.F. XXXXXX relativamente ai beni immobili (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

1. Foglio 66 Particella 646 - Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 14 vani, Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
2. Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 23 metri quadri, indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) graffato all'Immobile
3. Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza //, Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione)



- **Sequestro conservativo** a favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX; Derivante da: Decreto di sequestro conservativo; A rogito di CORTE DEI CONTI in data 15/12/2015 ai nn. 60347/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **18/12/2015 ai nn. RG n.10702/RP n.7845**;

Con tale atto è autorizzato il sequestro conservativo a favore di XXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXX relativo al diritto di proprietà per la quota di 7/12 che l'esecutato XXXXXX XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX detiene sui beni immobili (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 2) oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Massa (MS), e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 66, rispettivamente ai mappali:

- 646 Subalterno 5, cat. A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 vani (Immobile 1 - LOTTO 1);
- 652 Subalterno 13, cat. C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 26 mq (Immobile 1 - LOTTO 2 della presente procedura).

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che *"si riporta di seguito il dispositivo del Decreto del Presidenziale del 15/ dicembre 2015: "... Omissis... È autorizzato il sequestro conservativo nei confronti di XXXXXX XXXXXX, c.f.: XXXXXX nato a Massa il 02/01/1942 e residente a Massa, via XXXXXX, fino alla concorrenza dell'importo di e. 1.251.198,71, ...omissis...". Si chiede la prenotazione a debito delle spese"*.

**N.d.R.: nella nota di trascrizione della sopracitata formalità non è fatta specifica menzione della particella graffiata al mapp. 652 sub 13 (LOTTO 2), censita al mapp. 654 sub 1**

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1) Con ANNOTAZIONE presentata il **02/03/2016** presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA **Registro particolare n. 270, Registro generale n. 1758** mediante ORDINANZA N. 70 DEL 18/02/2016 DI CONFERMA DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO è confermato il sequestro conservativo trascritto a Massa Carrara (MS) in data 18/12/2015 ai nn. RG n.10702/RP n.7845. Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che *"si riporta di seguito il dispositivo dell'Ordinanza n. 70 del 18/02/2016: "...omissis... p.q.m. il sequestro conservativo già autorizzato con Decreto Presidenziale è confermato nei sensi di qui in motivazione ... omissis... ".si richiede la prenotazione a debito per le spese.*

2) Con ANNOTAZIONE presentata il **17/03/2017** presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, **Registro particolare n. 433 Registro generale n. 2277** mediante ATTO GIUDIZIARIO della CORTE DEI CONTI del 18/01/2017, numero di repertorio 02/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità trascritta il 18/12/2015 ai nn. RG n.10702/RP n.7845 i beni censiti nel Comune di Montignoso al NCEU: F. 66 mappali 652 sub 12, sub 11, sub 14 e sub 6, F. 63 mapp. 140 sub 8, sub 3, sub 4; F. 63 mapp. 90 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5; NCT F. 63 mapp. 1017, 1018, 141

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - nota di trascrizione) si precisa che *"si riporta di seguito il dispositivo dell'ordinanza n. 2/2017:"... Omissis... Pertanto, vista l'istanza di parte attorea, relativa alla sopravvenuta trascrizione della divisione giudiziale (sentenza del tribunale di massa del 18 settembre 2012 n. 618) antecedentemente alla trascrizione del decreto di sequestro, ... Omissis... Vanno sottoposti, a modifica della ordinanza n. 70/2016, a dissequestro i seguenti beni:*

*Proprietà 7/12 - immobile sito nel Comune di Massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 12, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 23, rendita e 620,06;*

*proprietà 7/12 - immobile sito nel Comune di Massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 11, cat. A/4, c lasse 5, consistenza 6 vani, rendita e 449,32;*



proprietà 7/12 - immobile sito nel Comune di Massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 14, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita e 374,43;

proprietà 7/12 - immobile sito nel Comune di Massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 6, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita e 258,23;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 140, sub 8, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 56, rendita e 107,01;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 1, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 34, rendita e 94,82;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 2, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 13, rendita e 36,26;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 3, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 15, rendita e 41,83;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 4, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 3, rendita e 4,96;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 24, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 90, sub 5, cat. F/5, consistenza mq. 75; rendita catastale non determinata alla data del 25 novembre 2015;

proprietà 2/3 - immobile sito nel comune di Massa, via San Vitale n. 7, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 140, sub 3, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita e 180,76;

proprietà 2/3 - immobile sito nel Comune di Massa, via San Vitale n. 7, identificato al catasto fabbricati al foglio 63, particella 140, sub 4, cat. A/4, classe 3, Consistenza 3,5 vani, rendita e 180,76;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, identificato al catasto terreni al foglio 63, particella 1017, cat. Vigneto, consistenza 4 are e 40 ca, reddito dominicale e 2,61, reddito agrario e 2,39;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, identificato al catasto terreni al foglio 63, particella 1018, cat. Vigneto, consistenza 5 are e 10 ca, reddito dominicale e 3,03, reddito agrario e 2,77;

proprietà 1/6 - immobile sito nel Comune di Massa, identificato al catasto terreni al Foglio 63, particella 141, cat. Vigneto, consistenza 5 are e 50 ca, reddito dominicale e 3,27, reddito agrario e 2,98. ...omissis...

Ordina all'ufficio del conservatore dei registri immobiliari del luogo in cui i beni sono situati, ai sensi dell'art. 679 c.p.c., la trascrizione del presente provvedimento con numero di registrazione che assicura l'effettività del provvedimento, e quindi il dissequestro seguirà il sequestro rinnovato. P.q.m. la domanda di parte attorea, modificata l'ordinanza n. 70/2016 di questo giudice nei suddetti termini, è accolta nei sensi di cui in motivazione. Le spese di giudizio sono riservate alla definizione del merito" si richiede la prenotazione a debito per le spese."

3) Con ANNOTAZIONE presentata il **02/03/2018** presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, **Registro particolare n. 166 Registro generale n. 1697** mediante SENTENZA di CONDANNA ESECUTIVA della CORTE DEI CONTI del 18/01/2017, numero di repertorio 290/2017 viene convertito "in pignoramento fino alla concorrenza dell'importo per cui condanna (euro 1.2226.174,73) il sequestro conservativo già autorizzato nei confronti del Sig. XXXXXX XXXXXX con Decreto Presidenziale del 15/12/2015 confermato con Ord. 70/1016 mod. da Ord. 02/2017 [...]" (cfr. All. 8 - nota di trascrizione).



- **Sequestro conservativo** a favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX;

Derivante da: Decreto di sequestro conservativo; A rogito di CORTE DEI CONTI in data 14/12/2016 ai nn. 60347/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **20/12/2016 ai nn. RG n. 11609/RP n. 8418.**

Con tale atto è autorizzato il sequestro conservativo a favore di XXXXXX con sede in [REDACTED] F. XXXXXX relativo al diritto di proprietà per la quota di 5/12 che l'esecutato XXXXXX XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Massa (MS), e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 66, rispettivamente ai mappali: • 646 Subalterno 5, cat. A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 vani (Immobile 1 - LOTTO 1);

• 652 Subalterno 13, cat. C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 26 mq (Immobile 1 - LOTTO 2 della presente procedura).

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che "... omissis... è autorizzato il sequestro conservativo nei confronti di XXXXXX XXXXXX, nato a massa il 2 gennaio 1942, ivi residente in via G. XXXXXX XXXXXX, C.F. XXXXXX, ... omissis..., fino alla concorrenza dell'importo di e 1.251.198,71 dei seguenti beni ... omissis ... l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice designato ... omissis... per la conferma, revoca o modifica del presente Decreto è fissata per il giorno 11 gennaio 2017 ... omissis... "si richiede la prenotazione a debito per le spese".

**N.d.R.: nella nota di trascrizione della sopracitata formalità non è fatta specifica menzione della particella graffata al mapp. 652 sub 13 (LOTTO 2), censita al mapp. 654 sub 1**

A margine della sopracitata iscrizione sussiste il seguente annotamento:

Con ANNOTAZIONE presentata il **17/03/2017** presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, **Registro particolare n. 434 Registro generale n. 2278** mediante ORDINANZA N. 02/2017 DI CONFERMA PARZIALE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO è confermato il sequestro conservativo trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/12/2016 ai nn. RG n.11609/RP n.8418.

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che "si riporta di seguito il dispositivo dell'ordinanza n.2/2017 "... omissis... pertanto, vista l'istanza di parte attorea, relativa alla sopravvenuta trascrizione della divisione giudiziale (sentenza del tribunale di massa del 18 settembre 2012 n. 618) antecedentemente alla trascrizione del decreto di sequestro, deve essere modificata l'ordinanza n. 70/2016 e devono essere individuati i seguenti beni da sottoporre a se questo: 1) proprietà 5/12 fino a concorrenza dell'intero - immobile già sequestrato per 7/12, sito nel comune di massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 646, sub 5, cat. a/7, classe 2, consistenza 15 vani, rendita e 2.432,51; 2) proprietà 5/12 fino a concorrenza dell'intero - immobile già sequestrato per 7/12, sito nel comune di massa, via XXXXXX, identificato al catasto fabbricati al foglio 66, particella 652, sub 13, cat. c/1, classe8, consistenza mq. 26, rendita e 700,94.... omissis...ordina all'ufficio del conservatore dei registri immobiliari del luogo in cui i beni sono situati, ai sensi dell'art. 679 c.p.c., la trascrizione del presente provvedimento con numero di registrazione che assicura l'effettività del provvedimento, e quindi il dissequestro seguirà il sequestro rinnovato. p.q.m. la domanda di parte attorea, modificata l'ordinanza n. 70/2016 di questo giudice nei suddetti termini, è accolta nei sensi di cui in motivazione. le spese di giudizio sono riservate alla definizione del merito. così deciso in Firenze, nella camera di consiglio dell'11 gennaio 2017...omissis... "si chiede la prenotazione a debito delle spese".

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

Nessuna.



## 4.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

## 4.1 Altre limitazioni d'uso:

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

## 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

## 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX;

Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Massa in data 04/07/2020 ai nn. 875/2020 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **15/07/2020 ai nn. RG n.4715/RP n.3559-**

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che l'esecutato XXXXXX XXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Massa (MS), e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 66, rispettivamente ai mappali:

- 646 Subalterno 5, cat. A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 15 vani (Immobile 1 - LOTTO 1);
- 652 Subalterno 13, cat. C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 26 mq (Immobile 1 - LOTTO 2 della presente procedura).

Nella relativa nota di trascrizione (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione) si precisa che "*Pignoramento sulla base dei seguenti titoli, Sent Corte Dei Conti 290/ 17 modificata da Sent Corte Dei Conti Appello 141/19 si richiede trascrizione a debito in quanto previsto da enti pubblici (XXXXXX).*

**N.d.R.: nella nota di trascrizione del pignoramento non è fatta specifica menzione della particella graffata al mapp. 652 sub 13 (LOTTO 2), censita al mapp. 654 sub 1**

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

## 4.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**-Descrizione onere: ESISTENZA SERVITU'**; A rogito di CORTE D'APPELLO in data 11/12/1984 ai nn. 157/1985; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 22/12/2004 ai nn. RG n. 14108/RP n. 9151.

Con sentenza della corte d'Appello del 11/12/1984 n. rep. 157/1985 viene riconosciuta la servitù su porzione del fondo censito al Foglio 66, mapp. 654 Natura CO - CORTE O RESEDE, indirizzo Via XXXXXX (fondo servente) a favore di XXXXXX C.F. XXXXXX, contro XXXXXX, nato il XXXXXX F. XXXXXX

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che:

"XXXXXX è erede di XXXXXX che era erede di XXXXXX ved. XXXXX erede di XXXXXXXXXXXX.

XXXXXX è erede di XXXX e XXXX che erano eredi di XXXXXXXXXXXX.

*La servitù di passo a piedi e con veicoli e stata costituita con atto 10/12/1936 a rogito Notaio Ultimio Guidoni di Massa, registrato a massa il 29/12/1936 al n. 451 mod. 1 vol. 127 foglio 32 ufficio atti pubblici, trascritto il 24/12/1936 al vol. 621 n. 4927-4928 ove si prevedeva: ...XXXXXX vende alla Sig.ra XXXXXX ... una striscia di cortile con portone di ingresso su via XXXXXX con profondità sino alla terra precedente e scorporato dal cortile che rimane alla venditrice come precisamente rappresentato nella predetta pianta sotto la lettera b ... della superficie di mq. 60 descritto in catasto come parte del n. 565 sez. k foglio 1. ... la venditrice si riserva il passaggio a piedi e con vetture sulla striscia b per accedere al rimanente suo cortile ... la sig.ra XXXXXX ne avrà pertanto la chiave come pure avrà la chiave del portone di via XXXXXX. con atto di citazione notificato il 26 aprile 1975 XXXXXX conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Massa Bertelloni Raffaello per sentire dichiarare, tra l'altro, il riconoscimento dell'esistenza a suo favore delle servitù fissate nell'atto notarile 10/12/1976 a rogito notaio Ultimio Guidoni. con sentenza del Tribunale di Massa n. 357 del 29/6/1982 depositata il 12/7/1982 registrata il 14/7/1982 il Tribunale di Massa .... dato atto che non vi è in atti contestazione in ordine all'esistenza della servitù di cui al rogito per Notaio Guidoni sopra individuato, ne dichiara l'esistenza. con sentenza n. 27 del 11/12/1984 depositata il 17/1/1985 registrata il 18/3/1985 la Corte di Appello di Genova, seconda sezione civile, confermava sul punto l'appellata sentenza. a seguito del passaggio dal vecchio al nuovo catasto e di frazionamenti catastali, il terreno gravato da servitù indicato nel vecchio catasto come parte del n. 563 sez. k foglio 1 e ora identificato come parte del terreno di cui al foglio 66 mappale 654." (cfr. All. 8 - Nota di trascrizione)*

**N.d.R. Ancorché la sopracitata formalità risulta trascritta sull'intera corte censita con il mappale 654 (senza subalterni) lo scrivente ritiene che la stessa non sia riferibile alla porzione di pertinenza del mappale 654 sub 1 (graffato al mappale 652 sub 13 – LOTTO 2 della presente procedura). Detta area infatti risulta perfettamente confinata da muri di cinta la cui epoca di realizzazione risale all'inizio degli anni '80 del secolo scorso, e rimane unicamente accessibile dall'androne scale condominiale (mapp. 652) e dal mapp. 646 (stessa proprietà – LOTTO 1 della presente procedura)**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI



**Titolare/Proprietario:**

XXXXXX XXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (ovvero 1/2+1/2) dal 18/09/2012 ad oggi (attuale proprietario). In forza di **atto giudiziario** - a rogito di Tribunale di Massa (MS), in data 18/09/2012, ai nn. 943; **trascritto a Massa Carrara, in data 18/12/2015, ai nn. 10699 RG/7843 RP.**

Note: In forza dell'ATTO GIUDIZIARIO sopra citato viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX [REDACTED], C.F. XXXXXX a favore del Sig. XXXXXX XXXXXX sopra generalizzato relativo ai beni componenti l'Unità negoziale n. 2 ovvero degli immobili ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

- 1) Foglio 66 Particella 646 Subalterno 5 - Natura ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza - 15 VANI (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
- 2) Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 -Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 26 metri quadri, (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione);
- 3) Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura A - APPARTAMENTO - (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) (Cfr. All. 8 - Nota di trascrizione).

N.d.R. Si precisa che, con denuncia di successione n Rep. 166/9990 del 12/02/2010, trascritta il 17/05/2010 - Registro Particolare 3097 Registro Generale 4612, il diritto di proprietà per la quota di 5/12 dei beni di cui ai precedenti punti 1) e 2), originariamente intestati alla Sig.ra XXXXXX XXXXXX, sopra generalizzata, era stato trasferito al coniuge XXXXXX C.F. XXXXXX ed al figlio XXXXXX C.F. XXXXXX ciascuno per la quota pari a 5/24 a seguito del decesso di quest'ultima avvenuto in data 02/02/2009.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI****Titolare/Proprietario:**

XXXXXX XXXXXX nato i [REDACTED] XXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 7/12 (ovvero 2/6+1/4);

XXXXXX XXXXXX nata il [REDACTED] XXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/12 (ovvero 1/6+1/4) **proprietari ante ventennio** (dal 06/08/1998) al **18/09/2012.**

In forza di Successione testamentaria - a rogito di Notaio Dott. Carlo XXXXXX, in data 02/02/1999, ai nn. 19678, **trascritta a Massa Carrara il 26/03/1999 ai nn. 2801 RG 1727 RP**

Note: In forza del titolo sopra descritto (successione testamentaria) per causa di morte della Sig.ra XXXXXX [REDACTED] viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/6, in favore del figlio XXXXXX XXXXXX e della figlia XXXXXX XXXXXX sopra generalizzati per il diritto di proprietà rispettivamente per la quota di 2/6 e 1/6 (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) degli immobili ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

- Foglio 66 Particella 646 - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
- Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 -Natura N - NEGOZIO Consistenza - Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione);
- Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura N - NEGOZIO Consistenza - Indirizzo VIA XXXXXX (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione).

Nella nota di trascrizione si precisa che: *"La defunta XXXXXX con il testamento olografo pubblicato con il verbale qui unito ha nominato il proprio figlio XXXXXX XXXXXX suo unico erede ed ha lasciato alla figlia XXXXXX XXXXXX la sola quota legittima."* (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione)

**Titolare/Proprietario:**

XXXXXX XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 7/12 (ovvero 2/6+1/4);

XXXXXX XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/12 (ovvero 1/6+1/4) **proprietari ante ventennio dal** (06/08/1998) al **18/09/2012.**

In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di Carrara (MS), in data



04/02/1999, ai nn. 71/393, **trascritta a Massa Carrara il 15/07/2000 ai nn. 6631 RG/ 4453 RP.**

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte della Sig.ra XXXXXX nata [REDACTED] viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/6, in favore del figlio XXXXXX XXXXXX e della figlia XXXXXX XXXXXX sopra generalizzati per il diritto di proprietà rispettivamente per la quota di 1/6 e 2/6 (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) degli immobili ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

1. Foglio 66 Particella 646 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza – 14 VANI (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
2. Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 -Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 23 metri quadri, (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione);
3. Foglio 66 Particella 654 Subalterno 1 - Natura CO - CORTE O RESEDE - (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) Nella nota di trascrizione si precisa che: *“eredità devoluta per testamento reg.to a massa il 03/02/99 soggetti a favore n. 1 e n. 2 figli”* (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione) N.d.R. Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

#### Titolare/Proprietario:

XXXXXX [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 5/24;  
 XXXXXX [REDACTED] XXXXXX dal 02/02/2009 al 10/09/2012 diritto di proprietà per la quota di 5/24;  
 XXXXXX XXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXX già titolare del diritto di PROPRIETA' per la quota di 7/12 dal 02/02/2009 al 10/09/2012.

In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di Nola (NA), in data 12/02/2010, ai nn. 166/9990/10; **trascritto a Massa Carrara, in data 17/05/2010, ai nn. 4612 RG/3097 RP.**

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte della Sig.ra XXXXXX [REDACTED] viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/12, in favore del coniuge XXXXXX e del figlio XXXXXX sopra generalizzati per il diritto di proprietà ciascuno per la quota di 5/24 (tra gli altri beni componenti l'Unità negoziale n. 1) degli immobili ubicati in Massa e ivi censiti al N.C.E.U. sotto elencati:

1. Foglio 66 Particella 646 sub 5- Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza – 18 VANI (LOTTO 1 - Immobile 1 della presente esecuzione);
2. Foglio 66 Particella 652 Subalterno 13 -Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - 23 metri quadri, (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione). (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione) N.d.r. nell'elenco dei beni trasferiti non risulta specificamente menzionato l'immobile ubicato in Massa e ivi censito al N.C.E.U. nel Foglio 66 Particella 652 sub 13 graffato al mapp. 654 Subalterno 1 (LOTTO 2 - Immobile 1 della presente esecuzione) N.d.R. Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

##### 7.1 Conformità edilizia:

Al fine di procedere alla verifica della conformità edilizia dell'immobile, si applica l'art. 9-bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", di seguito interamente riportato: *“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 e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno*



abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Considerato quindi che l'immobile di che trattasi risulta parte di un immobile di origine anteriore al 1823, e che se lo stesso non sono state rinvenute pratiche edilizie negli archivi comunali, possibile quindi ricostruire lo stato legittimo dell'immobile tenendo come riferimento la planimetria catastale di primo impianto che risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso all'immobile.

### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

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 A "Zone a carattere storico"
Norme tecniche di attuazione:	CS Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici - Art. 27 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme urbanisticamente

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 652 sub 13 graffato al mapp. 654 sub 1**

Il fabbricato in cui si colloca il compendio oggetto di pignoramento che costituisce il presente LOTTO 2 è ubicato nel centro storico di Massa, lungo Via XXXXXX, e si sviluppa su 4 livelli. L'edificio, che è stato costruito anteriormente al 1823, ha una struttura portante in muratura, con tamponamenti in pietra dallo spessore medio pari a circa 65 cm, intonacati su entrambi i lati.

L'immobile 1, si sviluppa interamente a piano terra, ed è costituito da un locale ad uso commerciale (attualmente utilizzato come deposito) con accesso diretto da Via XXXXXX in corrispondenza del civico 59, dotato di vano ripostiglio posto sul retro e servizio igienico.

Ai locali di sgombero e alla corte esclusiva (censite con il mapp. 654 sub 1) si accede invece tramite l'atrio scale condominiale (corrispondente al civico 61). Anche questi locali si sviluppano in un fabbricato coevo al precedente, con struttura portante dalle caratteristiche analoghe e solai di copertura a volta. Gli intonaci interni risultano mancanti o, dove presenti, appaiono distaccati o molto deteriorati, così come le altre componenti edilizie (pavimenti, infissi esterni).

La corte esclusiva consiste in un vialetto pavimentato che si sviluppa lungo il fabbricato a partire dall'androne condominiale fino al confine con il mapp. 495 (n.d.r. LOTTO 1 della presente procedura). Tra il percorso



pedonale sopradescritto e il confine di proprietà lato Nord-Ovest si rileva una porzione di terreno adibita a giardino, in stato di completo abbandono.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,60**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1823 (cfr. All.6 - Stralcio Tav. QC.2 "Sviluppo urbano ed edilizio quadrante Sud"

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: XXXXXX; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile adibito a negozio risulta in stato di conservazione sufficiente, ancorché il servizio igienico e il ripostiglio presentino porzioni di intonaco distaccato e con segni di umidità. I locali di sgombero e la corte, per le ragioni sopradescritte, risultano invece in pessimo stato di conservazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>da riqualificare</b> Riferito limitatamente a: Locali di sgombero Note: Gli intonaci interni risultano mancanti o, dove presenti, appaiono distaccati o molto deteriorati
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Porta di accesso al negozio
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Questa porzione di immobile risulta in parte priva di infissi, là docve essi sono presenti risultano carenti di infissi o versano in pessime condizioni
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: negozio

#### Impianti:

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> condizioni: <b>non rilevate</b> Note: Il servizio igienico è dotato di lavabo e wc
--------	--



Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Riferito limitatamente a: Porzione di immobile adibita a negozio Note: I locali di sgombero risultano del tutto privi di impianti

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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
Negozi e locali accessori piano terra	superf. esterna lorda	36,60	1,00	36,60
Locali di sgombero piano terra	superf. esterna lorda	54,00	0,30	16,20
		<b>90,60</b>		<b>52,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1900

**Accessori**

Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 652

sub 13 graffato al mapp. 654 sub 1 Identificato al n. F.66 mapp. 654 sub 1

1. Corte di pertinenza

Posto al piano terra

Composto da viale di accesso e area a giardino



Sviluppa una superficie complessiva di 200 mq circa mq

Destinazione urbanistica: Commerciale

Valore a corpo: € 20000

Note: Corte parte pavimentata e parte sterrata con accesso dall'atrio scala comune che la collega direttamente con la viabilità pubblica. Tramite detta corte si accede ai vari locali in cui la porzione dell'Immobile 1 censita al mapp. 6541 sub 1 è articolata. Le condizioni in cui detta corte si trova risultano scarse dato lo stato di abbandono dell'immobile 1 di cui risulta essere pertinenza. Per completezza di descrizione, si rileva la presenza di un albero secolare di camelia.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 1 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" degli immobili suddetti 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 specifiche 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 (Centrale/CENTRO CITTA') e Microzone Catastali (4), e per destinazione (commerciale) 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 (MS);

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: Centrale/CENTRO CITTA'.
- Zona B1;
- Microzona catastale n. 4;
- Tipologia prevalente: abitazioni civili;

Per destinazione Commerciale, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "Negozii", un valore di mercato minimo di €/mq 950 e uno massimo di €/mq 1900 (valore medio €/mq 1425); 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 i più probabili valori di mercato degli immobili come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 2: **€/mq 1200** per la porzione di immobile commerciale;



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

### 8.3 Valutazione corpi:

**Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 652 sub 13 graffato al mapp. 654 sub 1. Negozi, botteghe [C1] con annesso Corte di pertinenza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio e locali accessori piano terra	36,60	€ 1.200,00	€ 43.920,00
Locali di sgombero piano terra	16,20	€ 800,00	€ 12.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.880,00
Valore corpo			€ 56.880,00
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.880,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 652 sub 13 graffato al mapp. 654 sub 1	Negozi, botteghe [C1] con annesso Corte di pertinenza	52,80	€ 71.880,00	€ 71.880,00

### 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% ) € 10.782,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Pratica Pregeo e Docfa per definizione consistenza corte di pertinenza € 2.000,00

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

- Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 652 sub 13 graffato al mapp. 654 sub 1

Certificato energetico presente: NO

### Pendenze condominiali:

- Immobile 1 - Foglio 66 mapp. 652 sub 13 graffato al mapp. 654 sub 1

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

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

€ 63.098,00

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

**Arr. € 63.000,00**

ALLEGATI



1. Estratto di mappa:  
LOTTO 1 - IMMOBILE 1: Foglio 66, mapp. 646 sub. 5  
LOTTO 2 - IMMOBILE 1: Foglio 66, mapp. 652 sub. 13 graffato al mapp. 654 sub1  
1.1. ESTRATTI DI MAPPA "STORICI"
2. Visure storiche
3. Planimetrie catastali:  
LOTTO 1 - IMMOBILE 1: Foglio 66, mapp. 646 sub. 5  
LOTTO 2 - IMMOBILE 1: Foglio 66, mapp. 652 sub. 13 graffato al mapp. 654 sub1
4. Documentazione fotografica:  
LOTTO 1 - IMMOBILE 1: Foglio 66, mapp. 646 sub. 5  
LOTTO 2 - IMMOBILE 1: Foglio 66, mapp. 652 sub. 13 graffato al mapp. 654 sub1
5. Planimetrie di rilievo:
  - 5.1 LOTTO 1 - IMMOBILE 1: Foglio 66, mapp. 646 sub. 5:
    - Pianta piano seminterrato;
    - Pianta piano terra
    - Pianta piano rialzato e primo
    - Pianta sottotetto
  - 5.2 LOTTO 2 - IMMOBILE 1 Foglio 66, mapp. 652 sub. 13 graffato al mapp. 654 sub1
    - Pianta piano terra
6. Stralci cartografici  
Stralci NTA RU Comune di Massa  
Stralci cartografia R.U. Comune di Massa
7. Pratiche Edilizie relative al LOTTO 1 - IMMOBILE 1: Foglio 66, mapp. 646 sub. 5:
  - Licenza Edilizia n 794 del 22/12/1959
  - Concessione Edilizia n. 79-6-33 del 14-07-79
8. Ispezioni ipotecarie:
  - Elenco sintetico delle formalità per
    - C.F. XXXXXX - Ricerca estesa (elenco omonimi) e con restrizioni
    - C.F. XXXXXX
    - C.F. XXXXXX
    - C.F. XXXXXX
    - C.F. XXXXXX
    - Immobile N. 1 – LOTTO 1: F. 66 mapp. 646 sub5;
    - Immobile N. 1 – LOTTO 1: F. 66 mapp. 646 --;
    - Immobile N. 1 – LOTTO 1: F. 66 mapp. 652 sub13
    - Immobile N. 1 – LOTTO 1: F. 66 mapp. 654 sub 1
    - Immobile N. 1 – LOTTO 1: F. 66 mapp. 654 --
  - Note di trascrizione:
9. Stralcio zone OMI - Comune di Massa (MS)  
Lotti 1 e 2 Zona B1 – Centrale/CENTRO CITTÀ
10. Certificati anagrafici:
  - Certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia di XXXXXX;
  - Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio n. 43 p.II s.B. anno 1995
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
12. Verbale di primo accesso

Data generazione:  
05-03-2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Davide Ambrosini**

