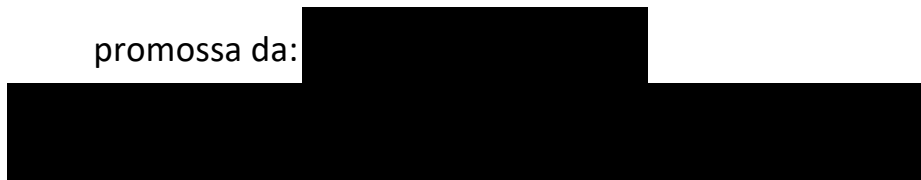


Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N.R.G. E.I. 129/2016
data udienza: 11-12-2024

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002

Esperto alla stima: Arch. Claudia Grandjacquet
Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 3474947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Ronchi**
Via Firenze n. 29

INDICE

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
Corpo: B	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Ronchi
Via Firenze n. 29

Lotto: 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

scheda catastale protocollo n° MS0102568 del 05.10.2009, indirizzo Via Firenze n. 29, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 93 mq totale escluse le aree scoperte: 86 mq, rendita € 866,36

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie relativi alla planimetria presentata il 05-10-2009 prot. n. MS0102568

Variazione nel classamento del 09.10.2010, protocollo n. MS0070864 in atti dal 09.10.2007, variazione di classamento (n. 5511.1/2010)

Variazione del 05.10.2009 protocollo n. MS0102568 in atti dal 05.10.2009 ampliamento-frazionamento e fusione ultimazione di fabbricato rurale (n. 8737.1/2009)

Confini: Confini: Vano scala, subalterno 23

Note: Il subalterno 20 è un bene comune non censibile (corte, vialetto, contatori, ascensore e vano scala) a tutti i subalterni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di La ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale: #####

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: l'immobile risulta conforme

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 152, particella 162, subalterno 30, indirizzo Via Firenze n. 29, piano terra, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita € 27,89

Derivante da: Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie dati relativi alla planimetria presentata il 05-10-2009 prot. n. MS0102568

Variazione nel classamento del 09.07.2010, protocollo n. MS0070865 in atti dal 09.10.2010, variazione di classamento (n. 5511.1/2010)

Variatione del 05.10.2009 protocollo n. MS0102568 in atti dal 05.10.2009 ampliamento-frazionamento-fusione e ultimazione di fabbricato rurale (n. 8737.1/2009)

Confini: Confini: sub. 20 e sub. 29, sub. 31 Note: Il subalterno 20 è un bene comune non censibile (corte, vialetto, contatori, ascensore e vano scala) a tutti i subalterni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale: #####

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Il subalterno risulta conforme

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, facente parte del complesso condominiale denominato "Antica Marina", è sito in località Ronchi, una frazione del comune di Massa, nella provincia di Massa e Carrara in Toscana. Tale zona, localizzata nell'area costiera del Comune di Massa, di particolare interesse turistico e residenziale, è caratterizzata da singole e piccole palazzine con una cospicua e stabile presenza di cittadini locali. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture primarie e secondarie, ben servita dai servizi pubblici.

Il bene dista circa 2 km dal centro di Marina di Massa e poche centinaia di metri dal mare. Gli immobili nella zona presentano un buon grado di commerciabilità.

Caratteristiche zona: Residenziale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie e secondarie, piccole attività commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: Turistiche

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

Attrazioni paesaggistiche: Litorale, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 800 m, Stazione ferroviaria di Massa 3,7 Km, casello Autostradale di Massa 4,6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Firenze n. 29

Libero

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (MS), Via Firenze n. 29

Libero

Note: Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio ##### in data 19 maggio 2014, repertorio n. 24443/4923, registrata a Parma in data 26 maggio 2014 al n. 6648 e trascritta a Massa Carrara il 26 maggio 2014 al n. 3460 reg. part., la società debitrice concedeva in locazione

trentennale ad uso abitativo, con decorrenza dal 01.06.2014 al 31.05.2044 senza alcuna possibilità di recedere dall'accordo. Al termine della locazione il conduttore "#####" acquisterà la proprietà dell'immobile per effetto del pagamento dei canoni da corrispondere. Tale scrittura prevede, la concessione in comodato gratuito, del posto auto scoperto censito al sub. 30.

A seguito di ordinanza del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del 04-06-2018 dichiara che, per i Lotti 1 e 3 si deve riconoscere la inopponibilità del contratto rispetto alla procedura esecutiva, conseguita all'iscrizione di ipoteca, avvenuta in data anteriore rispetto alla (futura ed eventuale) data di efficacia dell'acquisto del "conduttore-promissario acquirente" (e alla stessa trascrizione del contratto stesso qualificato come preliminare di compravendita), che, difatti, potrà aversi non prima del termine indicato dalle parti tra le pattuizioni contrattuali. Per l'effetto consegue, altresì, la legittimità dell'eventuale decreto di trasferimento pronunciato nel corso della presente procedura per i precedenti Lotti, nonché l'opponibilità dello stesso decreto di trasferimento all'avente causa del debitore esecutato.

Si attende uguale ordinanza per il Lotto 2.

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata contro #####;

Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 4.200.000,00; Importo capitale: € 2.800.000,00 ;

A rogito di Notaio ##### in data ##### ai nn. #####; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Massa Carrara in data ##### ;

Note: Tale formalità risulta annotata di: ##### repertorio #####, pubblico ufficiale #####, frazionamento in quota; Capitale 370.000,00, Ipoteca 555.000,00, gravante il subalterno 24 e sub. 30. Annotazione del ##### registro part. #####

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca volontaria** annotata contro #####;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ;

A rogito di notaio ##### in data ##### ai nn. #####; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Massa Carrara in data #####;

Note: Tale formalità risulta annotata di: ##### repertorio #####, pubblico ufficiale

#####, frazionamento in quota; Capitale 50.615,14, Ipoteca 75.922,70, gravante il subalterno 24 e sub. 30. Annotazione del ##### registro part. ###

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziale presso il Tribunale di Massa in data ##### ai nn. ##### iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Massa Carrara in data ##### ai nn. #####;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Firenze n. 29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.360,00.

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: Euro 4.542,00

Millesimi di proprietà: 138,69

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, oltre eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. La responsabilità per le spese condominiali per la manutenzione straordinaria, le quali, invece, saranno ascrivibili in capo a colui che risulti esser proprietario dell'immobile alla data d'approvazione della deliberazione assembleare, laddove tal interventi siano deliberati in epoca anteriore all'effetto traslativo della proprietà del cespite.

Il nuovo proprietario non deve pagare tutte le spese condominiali arretrate (ove presenti), ma

soltanto quelle dell'anno in corso e di quello precedente all'aggiudicazione dell'immobile. Le spese di condominio anteriori, invece, restano a carico del vecchio proprietario.

Precisiamo che con l'espressione "anno in corso" si fa riferimento all'anno dall'esercizio della gestione condominiale, che non corrisponde necessariamente all'anno solare che in questo caso parte dal mese di Luglio.

Si indicano le spese riferite agli ultimi due anni di esercizio alla data della perizia. L'ammontare annuo viene ripartito in 4 rate

Consuntivo spese ordinarie dal 01/07/2023 al 30/06/2024 Euro 1.266,77

Preventivo spese ordinarie dal 01/07/2024 al 30/06/2025 Euro 1.363,94

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (MS), Via Firenze n. 29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Accorpate al Corpo A

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: accorpate al Corpo A

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: ##### dal 14/04/2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data #####, ai nn. #####; trascritto a Ufficio del registro di Massa, in data #####, ai nn. #####.

Note: foglio 152, map. 162 dal sub 1 a 19 compresi e il relativo terreno censito al catasto Terreni di Massa (MS) fg. 152 part. 162 di mq 730

Con successiva nota di rettifica trascritta in data 28-07-2010 RP 4974 viene rettificato il soggetto a favore indicando la corretta denominazione e precisamente #####

Con denuncia di Variazione n. 8737 del 2009 al Catasto Fabbricati i mappali 162 dal sub 1 al 19 compresi vengono soppressi e creano i mappali 162 dal sub 20 al sub 37 compresi. Si precisa che il mappale 162 sub 20 è un Bene Comune non Censibile.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ##### 1/2 ##### 1/2 dal 11/10/1963 al 04/06/2005 . In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio #####, in data 11/10/1963, ai nn. #####; registrato a Massa, in data 26/10/1963, ai nn. 7#####; trascritto a Massa, in data 14/10/1963, ai nn. #####.

Note: terreno in Massa censito al catasto Terreni del Comune di Massa (MS) sezione A, Mappale 2827/b ##### proprietaria fino al 30-09-2003

Titolare/Proprietario: ##### ½ DI ##### ½ dal 05/09/1964 al 04/06/2005 .

In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio #####, in data 05/09/1964, ai nn. #####; registrato a Massa, in data 22/09/1964, ai nn. ###; trascritto a Massa, in data 26/09/1964, ai nn. #####

Note: Terreno in Massa, censito al Catasto terreni del Comune di Massa (MS) sezione A, Mappale

2827/d in data 02-11-1976 i terreni distinti ai mappali 2827/b e 2827/d della sezione A vengono soppressi e sostituiti dal Fg. 152 part. 162 di mq 810. con tabella di variazione n. 264 del 1978 al Catasto Terreni la particella 162 di mq 810 diventa particella 162 di mq 730 Con tipo mappale n. 158 del 1992 al Catasto terreni la particella 162 di mq 730 passa a partita 1 Ente Urbano Con Denuncia di Nuova Costruzione n. 118969 del 1991 al Catasto Fabbricati si carica il foglio 152 Mappale 152 ##### proprietaria fino al 30-09-2003

Titolare/Proprietario: ##### ¼, DI ##### ¼, dal 20/02/2004 al 04/06/2005 .

In forza di **Successione** per legge; registrato a Massa, in data 19/11/2003; trascritto a Ufficio del registro di Massa, in data 20/02/2004, ai nn. #####.

Note: a seguito del decesso della Sig.ra ##### deceduta il 30-09-2003

Titolare/Proprietario: DI EMIDIO VINCENZO 1/4 DI EMIDIO LAURA 1/4 dal 20/02/2004 al 04/06/2005 .

In forza di **Pubblicazione di Testamento** - a rogito di Notaio #####, in data 16/04/2004, Rep. #####. trascritto a Ufficio del registro di Massa, in data 22/04/2004, ai nn. #####.

Titolare/Proprietario: DI EMIDIO VINCENZO 1/4 DI EMIDIO LAURA 1/4 dal 20/02/2004 al 04/06/2005 .

In forza di **Successione** Testamentaria; registrato a Massa, in data 21/04/2004 ; trascritto a Ufficio del registro di Massa, in data 22/06/2004, ai nn. /#####.

Titolare/Proprietario: VERSILIA RE S.R.L. 1/1 dal 01/06/2005 al 14/04/2006 .

In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio #####, in data 01/06/2005, ai nn. #####; trascritto a Ufficio del registro di Massa, in data 04/06/2005, ai nn. /#####.

Note: con denuncia di Variazione n. 1385 del 2006 al Catasto fabbricati il mappale 162 viene soppresso e crea i mappali 162 dal sub 1 al 19 compresi

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Numero pratica: 56131

Intestazione: #####

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 27/07/2005 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Numero pratica: 56202

Intestazione: #####

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 38166

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Numero pratica: 57589

Intestazione: #####

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 25/07/2006 al n. di prot. 57589

NOTE: Voltura DIA n. 56202

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Numero pratica: 59524

Intestazione: #####

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale

Rilascio in data 24/10/2007 al n. di prot.

NOTE: Variante della DIA 56202 del 09-08-2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Numero pratica: 61721

Intestazione: #####

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/04/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 23/04/2009 al n. di prot. 0020689

NOTE: completamento opere

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Numero pratica: 61962

Intestazione:#####

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/06/2009 al n. di prot. 59684

Rilascio in data 30/10/2009 al n. di prot.

NOTE: parere favorevole per limitato impatto ambientale

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Firenze n. 29

Numero pratica: 62893

Intestazione:#####

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 22/04/2010 al n. di prot.

NOTE: accertamento di conformità in sanatoria per opere in parziale difformità alla DIA n. 61721 del 23-04-2009. Ultimazione lavori il 12-05-2010

Certificazione di Abitabilità/agibilità del 18/05/2010

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Note sulla conformità edilizia: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico comunale, delibera del Consiglio 142 del 30-07-2019
Zona omogenea:	città diffusa a medio e bassa densità Art. 30
Norme tecniche di attuazione:	1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati nelle tavole di progetto sub "Città diffusa a media e bassa densità" (CDmbd) caratterizzati da tipologie urbanistico-edilizie di recente formazione, eterogenee, con una diffusa presenza di lotti liberi o sottoutilizzati e agricolo residuali interclusi che producono discontinuità evidenti del tessuto insediativo urbano. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di completamento urbanistico. 2. Finalità del regime normativo di completamento urbanistico. La norma promuove interventi di risanamento, miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, allargando la gamma degli interventi possibili rispetto ai precedenti regimi normativi di mantenimento e di consolidamento. 3. Categorie d'intervento ammesse. Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente o prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni come indicate nelle "Norme Tecniche per la gestione e attuazione delle previsioni" nel Regolamento Urbanistico del Comune di Massa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Note generali sulla conformità: Conforme****Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti proporzionali spettanti sulle cose comuni, dell'unità immobiliare, facente parte di un compendio condominiale denominato "Condominio Antica Marina", nel Comune di Massa, località Ronchi e più precisamente in via Firenze n° 29, sviluppato su quattro piani fuori terra, costituito da n° 8 unità abitative.

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo versante Nord/Est, accessibile da scale esterne e ascensore, è costituita da soggiorno con angolo cottura, n° 3 camere, n° 2 bagni, disimpegno e n° 4 terrazze. L'area cortilizia comune dello stabile, che ricopre 3/4 del perimetro esterno è costituita da posti auto scoperti accessibile da doppio ingresso carrabile e pedonale prospicienti la suddetta strada comunale. La proprietà si completa di un posto auto scoperto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: #####

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00 commerciali**, di cui mq 86 di superficie lorda abitabile e mq 24 di superficie lorda a terrazzi

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: Simil cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: Terrazzi
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere da letto

Pavim. Interna	materiale: Pietra Serena condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona giorno, corridoio, bagni
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: Chiusura blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Pietra serena condizioni: buone Riferito limitatamente a: H = 120 non su tutte le pareti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico risulta al momento senza corrente perché non pagate le utenze

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	L'impianto è al momento senza gas perché non sono state pagate le utenze
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La caldaia posta all'esterno non è stata utilizzata da diversi anni. non è reperibile il libretto e conseguenti controlli

Condizionamento e climatizzazione:

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

Scarichi:

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

Certificazione energetica: Classe "C", scaduta il 28/04/2020

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

del 30% fino ad una sup. di mq. 25

del 10% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

del 2% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

del 50% se comunicanti con i locali principali

del 25% se non comunicanti con i locali principali

Superficie scoperta a giardino e similare

Al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrale.

Al 2% per superfici eccedenti detto limite.

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	86,00	1,00	86,00
Terrazzi	superf. esterna lorda	24,00	0,30	7,20
		110,00		93,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: MASSA: Suburbana/Ronchi-Poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unità immobiliare parte di un edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.500,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Posto auto scoperto, situato nell'area di pertinenza del condominio.

Si accede da cancello carrabile di entrambi i lati dell'immobile.

Realizzato con mattonelle in cemento autobloccanti forate con riempimento a prato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
		10,00		2,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro/mq 3.200/3.500.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 326.200,00.

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	86,00	€ 3.500,00	€ 301.000,00
Terrazzi	7,20	€ 3.500,00	€ 25.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 326.200,00
Immediatezza della vendita detrazione del 15.00%			€ -48.930,00
Valore complessivo intero			€ 326.200,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.75,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	2,50	€ 3.500,00	€ 8.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.750,00
immediatezza della vendita detrazione del 15.00%			€ -1.312,50
Valore complessivo intero			€ 8.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	93,20	€ 326.200,00	€ 326.200,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	2,5	€ 8.750,00	€ 8.750,00

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%) € 50.242,50

Giudizio di comoda divisibilità: Pignorato l'intero bene

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005: Classe "C" eseguita il 28/04/2010 (scaduta)

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non presente

- B

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Euro 4.542,00

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, oltre eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. La responsabilità per le spese condominiali per la manutenzione straordinaria, le quali, invece, saranno ascrivibili in capo a colui che risulti esser proprietario dell'immobile alla data d'approvazione della deliberazione assembleare, laddove tali interventi siano deliberati in epoca anteriore all'effetto traslativo della proprietà del cespite.

Il nuovo proprietario non deve pagare tutte le spese condominiali arretrate (ove presenti), ma soltanto quelle dell'anno in corso e di quello precedente all'aggiudicazione dell'immobile. Le spese di condominio anteriori, invece, restano a carico del vecchio proprietario.

Precisiamo che con l'espressione "anno in corso" si fa riferimento all'anno dall'esercizio della gestione condominiale, che non corrisponde necessariamente all'anno solare che in questo caso parte dal mese di Luglio.

Si indicano le spese riferite agli ultimi due anni di esercizio alla data della perizia. L'ammontare annuo viene ripartito in 4 rate

Consuntivo spese ordinarie dal 01/07/2023 al 30/06/2024 Euro 1.266,77

Preventivo spese ordinarie dal 01/07/2024 al 30/06/2025 Euro 1.363,94

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 284.708,00

Data generazione:
01-11-2024

L'Esperto alla stima
Claudia Grandjacquet

ALLEGATI:

- Perizia versione privacy
- Documentazione fotografica e planimetria
- Succinta descrizione del bene
- Check list dei controlli effettuati: ispezioni ipotecarie
- Dati catastali rtf
- ALLEGATO 1: Documentazione Pratiche edilizie
- ALLEGATO 2: spese condominiali ordinarie 2022-24
- ALLEGATO 3: estratto di mappa, planimetria catastale, visure catastali