
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 144/2024
data udienza: 14/01/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIULIO LINO MARIA GIUNTOLI**

Custode Giudiziario: **Avv. Massimo Pinza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001: Appartamento + 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18)

Lotto 002: Appartamento + 1 garage + 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16)

Esperto alla stima: Ing. Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – 54100 Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento + 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Appartamento + n. 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18)	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14

Lotto: 002 - Appartamento + 1 garage + 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
Appartamento + n. 1 garage + n. 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16)	17
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	18
2. DESCRIZIONE	18
3. STATO DI POSSESSO	19
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
7. PRATICHE EDILIZIE	22
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione

LOTTO 1

Appartamento + 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18 Mp. 987 Fg. 138)

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Nelle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, non risulta presente l'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà, contro [REDACTED] (coniuge defunto di [REDACTED]).

E' presente un recente atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350, per l'accettazione tacita di eredità in morte del signor [REDACTED], effettuato da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED], i quali accettano in rappresentazione della propria madre [REDACTED] (coniuge del de cuius [REDACTED] o) deceduta il [REDACTED] senza compiere atti comportanti l'accettazione tacita dell'eredità relitta di [REDACTED].

Atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350 di cui si allega nota di trascrizione (vedi Allegato 20)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento + n. 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18).

Abitazione di tipo civile [A2] + n. 2 posti auto scoperti [C/6], sito in frazione Marina di Massa, [REDACTED] a Massa (MS).

Note: I posti auto scoperti (Sub. 17 e 18) sono ubicati esternamente alla recinzione del complesso immobiliare, nella porzione di lotto compresa tra la recinzione del complesso immobiliare e la pubblica strada di via [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Appartamento (Sub. 12):

Intestazione: [REDACTED], foglio 138, particella 987, subalterno 12, indirizzo [REDACTED], piano Primo e Sottotetto, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 97 mq, rendita € 630,08

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non fa parte di un condominio

Confini: L'appartamento identificato catastalmente con il subalterno n. 12 della particella n. 987 del Foglio n. 138 del Comune di Massa, a nord e ad ovest si affaccia direttamente sulla corte del sub. 7 dello stesso foglio e mappale, ad est confina in parte con l'appartamento di cui al sub. 11 ed in parte con l'appartamento di cui al sub. 10 dello stesso mappale e foglio. A sud confina con il sub. 13, bene comune con censibile, costituente la scala comune ed il pianerottolo comune di accesso agli appartamenti sub. 11 e 12.

Posto auto scoperto (Sub. 17)

Intestazione: [REDACTED], foglio **138**, particella **987**, subalterno **17**, indirizzo via [REDACTED]
[REDACTED], piano terra, comune Massa, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 33,31

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non fa parte dei un condominio

Confini: Il posto auto scoperto identificato catastalmente con il Subalterno n. 17 della Particella n. 987 del Foglio n. 138 del Comune di Massa, a nord confina con il posto auto scoperto di cui al sub. 16 dello stesso foglio e mappale, ad est confina con il sub. 7 (corte dell'appartamento sub. 7) dello stesso foglio e mappale, a sud confina con il posto auto scoperto di cui al sub. 18 dello stesso foglio e mappale, ad ovest confina con la pubblica strada di via [REDACTED].

Posto auto scoperto (sub. 18)

Intestazione: [REDACTED], foglio **138**, particella **987**, subalterno **18**, indirizzo via [REDACTED]
[REDACTED], piano terra, comune Massa, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 33,31

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non fa parte dei un condominio

Confini: Il posto auto scoperto identificato catastalmente con il Subalterno n. 18 della Particella n. 987 del Foglio n. 138 del Comune di Massa, a nord confina con il posto auto scoperto di cui al sub. 17 dello stesso foglio e mappale, ad est confina con il sub. 7 (corte dell'appartamento sub. 7) dello stesso foglio e mappale, a sud confina con l'ingresso comune di cui al Sub. 1 dello stesso foglio e mappale, ad ovest confina con la pubblica strada di via [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Confrontando lo stato rilevato in loco dal Perito durante il sopralluogo con quanto riportato nelle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti irregolarità:

- La scala interna di comunicazione tra il piano primo ed il piano sottotetto, non risulta presente in loco, inoltre nelle planimetrie catastali la scala al piano primo risulta delimitata da una tramezzatura non presente in loco

-In corrispondenza dell'ingresso alla camera rappresentata nel rilievo del perito, la posizione della porta risulta in posizione diversa, rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati al Permesso di Costruire.

- Al piano sottotetto nella planimetria catastale sono indicate altezze interne pari a 300 cm, mentre l'altezza massima rilevata dal Perito al piano sottotetto risulta pari a cm 289

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Vedi sopra

Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova situato lungo la strada principale di via [REDACTED], ed è posto a circa 1 Km dal centro di Marina di Massa. La zona risulta densamente edificata con principale impiego ad uso residenziale. Nella stagione estiva la zona di Marina di Massa è maggiormente popolata a causa del turismo e delle abitazioni ad uso estivo. Nelle immediate vicinanze sono presenti negozi, scuole, ospedale, ristoranti ecc.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Ospedale (Buono), Scuole (Buono), Negozi (Buono), Farmacie (Buono), Stabilimenti balneari (Buono), Centri commerciali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Marina di Massa, Città di Massa, Città di Carrara, Versilia.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Marina di Massa e stabilimenti balneari, Alpi Apuane, Cave di marmo, Versilia.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 70 metri, Casello Autostradale di Massa 1,7 Km, Stazione Ferroviaria di Massa Centro 3,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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

attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 2.200.000,00;

Importo capitale: € 1.100.000,00;

A rogito di Notaio Tommaso De Luca in data 18/11/2008 Rep. nn. 10793/6096, Iscritta in data 20/11/2008 al Reg. Gen. n. 13482, Reg. Part. n. 2512;

Note: Per la formalità in questione è presente un Frazionamento in quota derivante da Atto Notarile a rogito Dott. Tommaso De Luca Rep. 15336/9813 del 17/09/2011 Iscritta con annotazione del 15/09/2011 al Reg. Gen. 8236 Reg. Part. 1142. Sugli immobili oggetto di pignoramento afferisce la quota n. 2 con Ipoteca pari ad € 1.936.000,00 e capitale pari ad € 968.000,00 €

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

annotata a favore di Agenzia delle Entrate / Riscossione contro [REDACTED] in liquidazione;

Derivante da: Concessione Amministrativa / Riscossione n. 164 del 12/02/2019;

Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate in data 07/02/2019 Rep. nn. 1774/5619 Iscritta in data 12/02/2019 al Reg. gen. n. 1196 Reg. Part. n. 164.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione;

Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili;

Pubblico ufficiale: Uff. Giud. UNEP C/O Tribunale di Massa in data 05/11/2024 Rep n. 2570, trascritto in data 06/12/2024 ai nn. 11693/9576;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

E' presente un atto per accettazione tacita di eredità in morte del signor [REDACTED], da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED], i quali accettano in rappresentazione della propria madre [REDACTED] (coniuge del de cuius [REDACTED]) deceduta il [REDACTED] senza compiere atti comportanti l'accettazione tacita dell'eredità relitta di [REDACTED].

Atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350 di cui si allega nota di trascrizione (vedi Allegato 20)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare, ma non risulta in condominio e pertanto non è presente nemmeno l'Amministratore di Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non risulta in condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna non fa parte di un condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna - L'immobile non risulta in condominio

Millesimi di proprietà: Nessuno, l'immobile non risulta in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento posto al piano primo e sottotetto, allo stato attuale non è accessibile da parte di disabili. L'accesso all'appartamento può avvenire esclusivamente tramite scala esterna comune priva di servoscala e non è presente alcun ascensore.

Attualmente dal piano primo non è possibile accedere al sottotetto, poiché non risulta presente la scala interna, risulta però presente il foro nel solaio del piano sottotetto a cui collegare la scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno, non risulta condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non noto se presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/11/2008 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 18/11/2008, Rep. nn. 10792/6095; trascritto a Massa Carrara, in data 20/11/2008, al Reg. Gen. n. 13481 Reg. Part. n. 9217.

Note: Atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà)
- [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà)
- [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà)

dal 27/05/1998 al 27/04/2005 in forza di denuncia di successione registrata alla Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, in data 25/11/1998, ai nn. 70/392; trascritto a Massa Carrara, in data 23/05/2000, ai nn. 4627/3074. In data 27/04/2005 è deceduta la signora [REDACTED].

Note: Presente la denuncia di successione per causa di morte a seguito del decesso del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà. Quota andata in successione a favore della sig.ra [REDACTED] (coniuge), [REDACTED] (figlio) e [REDACTED] (figlio), con la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. E' presente l'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) e [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà), contro [REDACTED] (per la quota di 2/3 di proprietà), a rogito di Notaio De Luca Tommaso Rep. 10792 del 18/11/2008, trascritta a Massa Carrara in data 10/01/2025 al Reg. Gen. n. 187 Reg. Part. n. 151.

E' presente inoltre un ulteriore recente atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350, per l'accettazione tacita di eredità in morte del signor [REDACTED], effettuato da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED], i quali accettano in rappresentazione della propria madre [REDACTED] (coniuge del de cuius [REDACTED]) deceduta il [REDACTED] senza compiere atti comportanti l'accettazione tacita dell'eredità relitta di [REDACTED].

Atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350 di cui si allega nota di trascrizione (vedi Allegato 20)

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà)

██████████ (per la quota di 1/6 di proprietà)

dal 27/04/2005 al 20/11/2008 in forza di denuncia di successione registrato a Agenzia Entrate di Massa Carrara, in data 24/04/2006, ai nn. 36/436; trascritto a Massa Carrara, in data 14/08/2006, ai nn. 10820/7231.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a costruire 59795 del 25/09/2008

Intestazione: ██████████

Tipo pratica per lavori: Realizzazione di fabbricato di civile abitazione composto da sei unità immobiliari con accessori al piano sottotetto, previa totale demolizione di un corpo di fabbrica esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione pratica edilizia in data 18/12/2007 al n. di prot. 57609

Rilascio in data 25/09/2008

Abitabilità/agibilità in data 18/06/2011 al n. di prot. 0026860 del 20/06/2011

NOTE: All'interno della pratica risultano presenti il Tagliando "A" (dichiarazione di inizio lavori), il Tagliando "B" (ultimazione copertura) ed il Tagliando "C" (ultimazione lavori).

Il Permesso di Costruire rilasciato a ██████████, risulta successivamente volturato a ██████████ tramite voltura n. 61196/2008 del 21/1/09

Risulta Presente inoltre il Certificato di Abitabilità / Agibilità a firma del Geom. ██████████ con data 18-06-2011 e protocollato in data 20/06/2011 con il n. 0026860.

Risulta presente al Genio Civile la Pratica Sismica n.168 del 30/05/2009 e successiva variante del 8/9/2010. Fine lavori strutture del 31/3/2011 e Certificato di collaudo del 13/10/2011.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] + n. 2 posti auto scoperti [C/6]

Confrontando lo stato rilevato in loco dal Perito con quanto riportato nei grafici allegati alla pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 59795 del 25/09/2008, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al piano primo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto in loco non risulta realizzata la tramezzatura a divisione tra il soggiorno/cottura e la zona adibita a camera 1, presente invece nei grafici allegati al Permesso a costruire. Non risulta presente in loco nemmeno la tramezzatura a delimitazione della scala nel soggiorno, presente invece nei grafici allegati al Permesso a costruire, dove si riscontra in corrispondenza di tale zona, rappresentato l'angolo cottura. Gli allacci per il montaggio della zona cucina, in loco risultano situati nella parete lato est del vano adibito nel Permesso di costruire a camera 1.

- In loco non risulta presente la scala interna per accedere al piano sottotetto

- la tramezzatura di divisione tra camera 1 e camera 2 (rispetto a quanto rappresentato nei grafici del Permesso di costruire), in loco risulta spostata verso est, comportando un aumento della superficie della camera 2 rappresentata nel permesso a costruire.

- In corrispondenza dell'ingresso all'unica camera rappresentata nel rilievo del perito, in loco è presente una risega, non riportata nei grafici allegati al Permesso di Costruire.

- Al piano sottotetto si riscontra in loco la presenza di un pilastro, non riportato nei grafici allegati al Permesso di Costruire

- Al piano sottotetto l'altezza media delle aperture (finestre e portefinestre), differisce da quelle rilevate in loco

- Nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 59795 del 25/09/2008, con il quale è stato realizzato l'intero complesso immobiliare, risulta rappresentata anche una cabina elettrica, da realizzarsi nel lato ovest dell'edificio, dove attualmente sono presenti i posti auto scoperti. Tale cabina elettrica non risulta presente in loco ed al livello urbanistico non è presente una Variante che giustifica la sua mancata realizzazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Vedi sopra elenco irregolarità

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle modifiche interne e differenza nelle dimensioni delle aperture: € 3.500,00

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della mancanza della cabina elettrica (vincolata dalla dichiarazione dell'ENEL): € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 6.500,00**

Note: Si evidenzia che le difformità interne riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Per quanto riguarda la regolarizzazione della non realizzazione della cabina elettrica, occorrerà presentare una pratica edilizia di sanatoria riduttiva, con conseguente pagamento delle sanzioni dovute, ma dovrà essere obbligatoriamente corredata da una dichiarazione rilasciata e firmata dal gestore elettrico (ENEL), con la quale lo stesso gestore dichiara che per il progetto in questione relativo all'immobile di cui al permesso di costruire n. 59795 del 25/09/2008 non risulta necessaria la realizzazione di una cabina elettrica.

Note sulla conformità edilizia: Si segnala che i costi indicati per le pratiche edilizie di sanatoria si riferiscono ai soli costi tecnici necessari per la presentazione delle pratiche in sanatoria. Sono esclusi da tali costi gli oneri derivanti da sanzioni pecuniarie e/o quant'altro previsto in quanto la loro quantificazione resta a carico dell'ufficio Tecnico del settore Urbanistica del Comune di Massa e l'ammontare di tali oneri potrà essere noto al momento dell'istruttoria di dette pratiche edilizie di sanatoria.

Si evidenzia infine che durante i sopralluoghi del perito, è stato riscontrato in loco al piano sottotetto (nella zona identificata nei grafici concessionati come deposito occasionale), la presenza di punti di adduzione idrica e di scarico, che per come posizionati sembrerebbero predisposti per l'eventuale futura realizzazione di un servizio igienico.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 142 del 30/07/2019 e successiva delibera C.C. n. 117/2021
Zona omogenea:	Città Diffusa a Media e Bassa Densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	L'immobile ricade in area soggetta a Vincolo SIR M1 (Area residuale)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Appartamento + n. 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18)**

Il presente LOTTO 1 è costituito da un appartamento accessoriato con n. 2 posti auto scoperti. L'appartamento oggetto di pignoramento, è posto al piano primo di un edificio plurifamiliare (non condominio) e comprende anche il piano sottotetto. Al piano primo in loco è stato riscontrato un unico grande vano adibito a cottura, pranzo e soggiorno, oltre ad un piccolo disimpegno, per accedere in bagno ed in camera da letto. Nella zona ingresso soggiorno è presente il foro scala di accesso al piano sottotetto, ma non risulta presente la scala per accedervi. (Il Perito ha potuto accedere al piano sottotetto mediante una semplice scala a pioli da cantiere). Al piano sottotetto sono presenti due vani da adibire secondo quanto presente nei grafici allegati al Permesso di costruire, a stenditoio e deposito occasionale. L'altezza interna al piano sottotetto varia da un minimo di cm 86 ad un massimo di cm 289. L'appartamento è accessoriato da un balcone al piano primo e da un secondo balcone al piano sottotetto. L'appartamento risulta rifinito con materiali ordinari, inoltre necessita di opere di completamento in quanto è mancante di porte interne, caldaia e radiatori, porzioni di battiscopa e porzione di pavimentazione in piastrelle al piano sottotetto, sanitari e rubinetterie ecc... opere per le quali il Perito ha redatto un computo metrico estimativo di massima, che allega alla presente perizia. Il presente Lotto 1 comprende oltre all'appartamento n. 2 posti auto scoperti, posti al piano terra, nella porzione di compendio immobiliare compresa tra la recinzione del fabbricato e la pubblica strada.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,99**

E' posto al piano: Primo + sottotetto con posti auto scoperti al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non risulta ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: ██████████ a Marina di Massa (MS); ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm al piano primo e variabile da 86 cm a 289 cm al piano sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficienti condizioni generali. Come già evidenziato necessita di interventi per l'ultimazione di alcune lavorazioni e per alcuni ripristini. Sono presenti piccole zone interessate da umidità di risalita, in corrispondenza della porta d'ingresso al piano primo e dalle portefinestre al piano sottotetto. Le lavorazioni necessarie per il ripristino dell'immobile, risultano riportate nel computo metrico estimativo di massima (vedi allegato 17)

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.**condizioni: **sufficienti**

Note: In corrispondenza dei balconi risultano necessari alcuni interventi di ripristino dello strato di finitura dell'intonaco nel lato interno dei parapetti.

Copertura

tipologia: **a falde**materiale: **c.a. + solaio bausta**condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **platea**materiale: **c.a.**condizioni: **non rilevabile**

Solai
tipologia: **bausta**
condizioni: **non rilevate**

Strutture verticali
materiale: **c.a.**
condizioni: **non rilevate**

Travi
materiale: **c.a.**
condizioni: **non rilevate**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **anta a battente**
materiale: **Ferro**
apertura: **manuale**
condizioni: **buone**
Note: L'accesso all'immobile avviene tramite cancelletto pedonale comune. E' presente inoltre un cancello carrabile per accedere ai garage presenti al piano scantinato, garage che non rientrano però nel presente Lotto 1.

Infissi esterni
tipologia: **anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **sufficienti**
Note: Gli infissi presenti risultano in legno con vetrocamera. Alcuni infissi sono dotati di persiane anch'esse in legno. Altri invece non hanno le persiane e sono corredati da scuri interni in legno, non installati ma presenti all'interno dell'appartamento. Alcuni infissi necessitano di essere controllati, registrati e sono mancanti dei coprifili di finitura interni.

Infissi interni
Note: Tutte le porte interne sono mancanti. Risultano presenti esclusivamente i controtelai.

Pareti esterne
materiale: **muratura di mattoni**
coibentazione: **non noto se presente**
rivestimento: **intonaco rifinito al civile**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna
materiale: **piastrelle in gres porcellanato**
condizioni: **sufficienti**
Note: La pavimentazione presente al piano sottotetto, risulta mancante di alcune piastrelle, pertanto dovrà essere ultimata in tali zone. Ugualmente il relativo battiscopa risulta mancante in alcune zone del sottotetto ed in corrispondenza degli elementi in corrispondenza delle aperture interne anche al piano primo

Plafoni
materiale: **intonaco**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso
tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **Porta blindata**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **da ristrutturare**
Note: Il portoncino d'ingresso presenta i pannelli di rivestimento ammalorati nella parte bassa a causa di esposizione all'acqua piovana.

Rivestimento

ubicazione: **bagno**
 materiale: **ceramica**
 condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**
 condizioni: **non noto** se funzionante
 conformità: **non noto se presente**

Condizionamento

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **elettrico**
 rete di distribuzione: **tubazione in rame coibentato**
 diffusori (split): **Non presenti**
 condizioni: **Da ultimare**
 conformità: **non presente**
 Note: Per quanto riguarda l'impianto di condizionamento, risulta presente la sola predisposizione. Mancano completamente le macchine sia interne che esterne.

Gas

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **non rilevata**
 condizioni: **non note**
 conformità: **Non noto se presente**
 Note: Risulta presente la sola predisposizione per la presa gas in cucina ed alla caldaia.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **non nota**
 condizioni: **non rilevate**
 conformità: **non noto se presente presente**
 Note: Risulta presente l'impianto idrico, ma non è noto se necessiti di opere di ultimazione dei lavori.

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **non noto, ma si presume gas metano**
 rete di distribuzione: **Tubazioni in multistrato coibentate** radiatori: **non presenti**
 condizioni dell'impianto: **da ultimare**
 conformità: **non presente**
 Note: Per quanto riguarda l'impianto termico, risulta presente la sola predisposizione mediante inserimento in traccia delle tubazioni. Mancano completamente sia la caldaia che i radiatori a parete.

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

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

Epoca di realizzazione/adeguamento	2009-2011 contestuale alla realizzazione dell'immobile
Impianto a norma	Non noto, non risulta presente la dichiarazione di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto necessita di verifiche. Non è noto se sia ultimato e se sia presente la certificazione d'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' presente la sola predisposizione mediante inserimento in traccia delle tubazioni, linee elettriche e cassette ad incasso, sia al piano primo che sottotetto.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento (piano primo)	sup reale lorda	66,04	1,00	66,04
Locali al piano sottotetto	sup reale lorda	53,81	0,50	26,91
Balcone al piano primo	sup reale lorda	10,26	0,30	3,08
Balcone al piano sottotetto	sup reale lorda	8,88	0,30	2,66
Posto auto scoperto (sub. 17)	sup catastale	15,00	0,25	3,75
Posto auto scoperto (sub. 18)	sup catastale	15,00	0,25	3,75
		168,99		106,19

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale condizione di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico del Comune di Massa - Settore Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara Territorio

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Codice Zona: E3 Comune di Massa Destinazione: Residenziale

Valore di mercato minimo: €/mq 2.200,00

Valore di mercato massimo: €/mq 3.100,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

Per la valutazione dell'immobile, il perito estimatore ha considerato un valore di mercato pari a 2.800,00 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento + n. 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 297.332,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (piano primo)	66,04	€ 2.800,00	€ 184.912,00
Locali al piano sottotetto	26,91	€ 2.800,00	€ 75.348,00
Balcone al piano primo	3,08	€ 2.800,00	€ 8.624,00
Balcone al piano sottotetto	2,66	€ 2.800,00	€ 7.448,00
Posto auto scoperto (sub. 17)	3,75	€ 2.800,00	€ 10.500,00
Posto auto scoperto (sub. 18)	3,75	€ 2.800,00	€ 10.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 297.332,00
Valore corpo			€ 297.332,00
Valore complessivo intero			€ 297.332,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 297.332,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento + n. 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18)	Abitazione di tipo civile [A2] + n. 2 posti auto [C/6]	106,19	€ 297.332,00	€ 297.332,00

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%)	€ 44.599,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.100,00
Computo metrico estimativo di massima	€ 23.388,50

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Appartamento + n. 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18)**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non presente

Pendenze condominiali:**- Appartamento + n. 2 posti auto scoperti (Sub. 12-17-18)**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna in quanto l'immobile se pur ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare, non risulta in condominio e pertanto non è presente neanche l'Amministratore di Condominio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 222.244,00
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge

Allegati

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visura catastale storica appartamento (Fg. 138 Part. 987 Sub. 12)
- Allegato 3: Visura catastale storica posto auto scoperto (Fg. 138 Part. 987 Sub. 17)
- Allegato 4: Visura catastale storica posto auto scoperto (Fg. 138 Part. 987 Sub. 18)
- Allegato 5: Planimetria catastale appartamento (Fg. 138 Mp. 987 Sub. 12)
- Allegato 6: Planimetria catastale posto auto scoperto (Fg. 138 Mp. 987 Sub. 17)
- Allegato 7: Planimetria catastale posto auto scoperto (Fg. 138 Mp. 987 Sub. 18)
- Allegato 8: Elaborato Planimetrico Catastale
- Allegato 9: Elenco Subalterni
- Allegato 10: Permesso a Costruire n. 59795 del 25/09/2008
- Allegato 11: Certificato di Abitabilità / Agibilità
- Allegato 12: Pratica Sismica n. 168/09
- Allegato 13: Ispezione Ipotecaria Fg. 138 Mp. 987 Sub. 1-2 del 23/10/2025 (Subalterni originari oggi soppressi)
- Allegato 14: Ispezione Ipotecaria Fg. 138 Mp. 987 Sub. 12 del 23/10/2025
- Allegato 15: Ispezione Ipotecaria Fg. 138 Mp. 987 Sub. 17-18 del 23/10/2025
- Allegato 16: Tabelle OMI 1-2025
- Allegato 17: Computo Metrico Estimativo di Massima Lotto 1
- Allegato 18: Documentazione Fotografica Lotto 1
- Allegato 19: Rilievo del Perito
- Allegato 20: Nota di trascrizione Accettazione tacita di eredità del 24/10/2025 con formalità n. 8270

Data generazione:
21-11-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli

LOTTO 2

Appartamento + 1 garage + 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16 Mp. 987 Fg. 138)

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Nelle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, non risulta presente l'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà, contro [REDACTED] (coniuge defunto di [REDACTED]).

E' presente un recente atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350, per l'accettazione tacita di eredità in morte del signor [REDACTED], effettuato da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED], i quali accettano in rappresentazione della propria madre [REDACTED] (coniuge del de cuius [REDACTED]) deceduta il 27/04/2005 senza compiere atti comportanti l'accettazione tacita dell'eredità relitta di [REDACTED].

Atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350 di cui si allega nota di trascrizione (vedi Allegato 41)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento + n. 1 garage + n. 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16).

Abitazione di tipo civile + garage + posto auto, sito in frazione Marina di Massa, via [REDACTED] a Massa (MS)

Note: Il garage è ubicato al piano interrato dell'edificio mentre il posto auto scoperto è ubicato esternamente alla recinzione del complesso immobiliare, nella porzione di lotto compresa tra la recinzione del complesso immobiliare e la pubblica strada di via [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Appartamento (Sub. 11):

Intestazione: [REDACTED], foglio **138**, particella **987**, subalterno **11**, indirizzo via [REDACTED], piano Primo e Sottotetto, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 90 mq, rendita € 708,84

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non fa parte dei un condominio

Confini: L'appartamento identificato catastalmente con il Subalterno n. 11 della Particella n. 987 del Foglio n. 138 del Comune di Massa, a nord confina con l'appartamento di cui al sub. 10, ad ovest con l'appartamento di cui al sub. 12 e per una piccola porzione con il sub. 13 costituente il pianerottolo comune d'ingresso. Ad est e sud si affaccia direttamente sulla corte del sub. 9 (appartamento al piano terra).

Garage (Sub. 6):

Intestazione: [REDACTED], foglio **138**, particella **987**, subalterno **6**, indirizzo via [REDACTED], piano S1, comune Massa, categoria C/6, classe 5, consistenza 41 mq, rendita € 114,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non fa parte dei un condominio

Confini: Il garage identificato catastalmente con il Subalterno n. 6 della Particella n. 987 del Foglio n. 138 del Comune di Massa, a nord confina con lo scannafosso di aerazione di tutti i garage interrati, ad est e sud risulta contro terra, mentre ad ovest confina con lo spazio comune

di manovra sub. 1 ed in parte con il garage identificato col sub. 5 Particella n. 987 del Foglio n. 138.

Posto auto scoperto (Sub. 16)

Intestazione: [REDACTED], foglio **138**, particella **987**, subalterno **16**, indirizzo via [REDACTED], piano terra, comune Massa, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 33,31

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non fa parte dei un condominio

Confini: Il posto auto scoperto identificato catastalmente con il Subalterno n. 16 della Particella n. 987 del Foglio n. 138 del Comune di Massa, a nord confina con il posto auto scoperto di cui al sub. 15 dello stesso foglio e mappale, ad est confina con il sub. 7 (corte dell'appartamento sub. 7) dello stesso foglio e mappale, a sud confina con il posto auto di cui al sub. 17 ed a ovest confina con la pubblica strada di via [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà (in liquidazione)

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Confrontando lo stato rilevato in loco dal Perito durante il sopralluogo con quanto riportato nelle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti irregolarità:

- La scala interna di comunicazione tra il piano primo ed il piano sottotetto, non è presente in loco
- Il pilastro presente nel vano lato sud-est dell'appartamento al piano primo, in loco risulta collegato alla tramezzatura adiacente, mentre nella planimetria catastale risulta distaccato.
- Al piano sottotetto nella planimetria catastale sono indicate altezze interne pari a 300 cm, mentre l'altezza massima rilevata dal Perito al piano sottotetto risulta pari a cm 295
- al piano sottotetto si rileva una piccola risega in corrispondenza della parete lato sud del vano adibito catastalmente a deposito occasionale, non riportata nella planimetria catastale. Inoltre durante il sopralluogo è stata riscontrata una diversa mazzetta in corrispondenza dell'apertura presente nella tramezzatura posta nel lato ovest della scala al piano sottotetto, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
- In loco sono state inoltre riscontrate due piccole riseghe in corrispondenza della cucina e wc al piano primo, non riportate nella planimetria catastale.
- La planimetria catastale del garage al piano interrato (sub. 6), corrisponde a quanto riscontrato in loco, ma non a quanto autorizzato dal punto di vista urbanistico (vedi punto 7.1).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Vedi sopra

Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova situato lungo la strada principale di via [REDACTED], ed è posto a circa 1 Km dal centro di Marina di Massa. La zona risulta densamente edificata con principale impiego ad uso residenziale. Nella stagione estiva la zona di Marina di Massa è maggiormente popolata a causa del

turismo e delle abitazioni ad uso estivo. Nelle immediate vicinanze sono presenti negozi, scuole, ospedale, ristoranti ecc.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Ospedale (Buono), Scuole (Buono), Negozi (Buono), Farmacie (Buono), Stabilimenti balneari (Buono), Centri commerciali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Marina di Massa, Città di Massa, Città di Carrara, Versilia.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Marina di Massa e stabilimenti balneari, Alpi Apuane, Cave di marmo, Versilia.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 70 metri, Casello Autostradale di Massa 1,7 Km, Stazione Ferroviaria di Massa Centro 3,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si segnala che all'interno del garage (Sub. 6) posto al piano interrato, risulta presente un'auto, modello Volkswagen New Beetle cabrio, targata [REDACTED].

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

attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 2.200.000,00;

Importo capitale: € 1.100.000,00;

A rogito di Notaio Tommaso De Luca in data 18/11/2008 Rep. nn. 10793/6096, Iscritta in data 20/11/2008 al Reg. Gen. n. 13482, Reg. Part. n. 2512;

Note: Per la formalità in questione è presente un Frazionamento in quota derivante da Atto Notarile a rogito Dott. Tommaso De Luca Rep. 15336/9813 del 17/09/2011 Iscritta

con annotazione del 15/09/2011 al Reg. Gen. 8236 Reg. Part. 1142. Sugli immobili oggetto di pignoramento afferisce la quota n. 2 con Ipoteca pari ad € 1.936.000,00 e capitale pari ad € 968.000,00 €

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

annotata a favore di Agenzia delle Entrate / Riscossione contro [REDACTED] in liquidazione;

Derivante da: Concessione Amministrativa / Riscossione n. 164 del 12/02/2019;

Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate in data 07/02/2019 Rep. nn. 1774/5619 Iscritta in data 12/02/2019 al Reg. gen. n. 1196 Reg. Part. n. 164.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione;

Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili;

Pubblico ufficiale: Uff. Giud. UNEP C/O Tribunale di Massa in data 05/11/2024 Rep n. 2570, trascritto in data 06/12/2024 ai nn. 11693/9576;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

E' presente un atto per accettazione tacita di eredità in morte del signor [REDACTED], da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED], i quali accettano in rappresentazione della propria madre [REDACTED] (coniuge del de cuius [REDACTED]) deceduta il 27/04/2005 senza compiere atti comportanti l'accettazione tacita dell'eredità relitta di [REDACTED].

Atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350 di cui si allega nota di trascrizione (vedi Allegato 41)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare, ma non risulta in condominio e pertanto non è presente nemmeno l'Amministratore di Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non risulta in condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna non fa parte di un condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna - L'immobile non risulta in condominio

Millesimi di proprietà: Nessuno, l'immobile non risulta in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento posto al piano primo e sottotetto, allo stato attuale non è accessibile da parte di disabili. L'accesso all'appartamento può avvenire esclusivamente tramite scala esterna comune

priva di servoscala e non è presente alcun ascensore.

Attualmente dal piano primo non è possibile accedere al sottotetto, poiché non risulta presente la scala interna, risulta però presente il foro nel solaio del piano sottotetto a cui collegare la scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno, non risulta condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/11/2008 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 18/11/2008, Rep. nn. 10792/6095; trascritto a Massa Carrara, in data 20/11/2008, al Reg. Gen. n. 13481 Reg. Part. n. 9217.

Note: Atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà)

- [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà)

- [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà)

dal 27/05/1998 al 27/04/2005 in forza di denuncia di successione registrata alla Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, in data 25/11/1998, ai nn. 70/392; trascritto a Massa Carrara, in data 23/05/2000, ai nn. 4627/3074. In data 27/04/2005 è deceduta la signora [REDACTED].

Note: Presente la denuncia di successione per causa di morte a seguito del decesso del sig. [REDACTED] nato [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà. Quota andata in successione a favore della sig.ra [REDACTED] (coniuge), [REDACTED] (figlio) e [REDACTED] (figlio), con la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. E' presente l'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) e [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà), contro [REDACTED] (per la quota di 2/3 di proprietà), a rogito di Notaio De Luca Tommaso Rep. 10792 del 18/11/2008, trascritta a Massa Carrara in data 10/01/2025 al Reg. Gen. n. 187 Reg. Part. n. 151.

E' presente inoltre un ulteriore recente atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350, per l'accettazione tacita di eredità in morte del signor [REDACTED], effettuato da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED], i quali accettano in rappresentazione della propria madre [REDACTED] (coniuge del de cuius [REDACTED]) deceduta il [REDACTED] senza compiere atti comportanti l'accettazione tacita dell'eredità relitta di [REDACTED].

Atto a rogito del notaio Tommaso De Luca Rep. n. 10792 del 18/11/08 trascritto in data 24/10/25 ai numeri 8270/10350 di cui si allega nota di trascrizione (vedi Allegato 41)

Titolare/Proprietario:

██████████ (per la quota di 1/6 di proprietà)

██████████ (per la quota di 1/6 di proprietà)

dal 27/04/2005 al 20/11/2008 in forza di denuncia di successione registrato a Agenzia Entrate di Massa Carrara, in data 24/04/2006, ai nn. 36/436; trascritto a Massa Carrara, in data 14/08/2006, ai nn. 10820/7231.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a costruire 59795 del 25/09/2008

Intestazione: ██████████

Tipo pratica per lavori: Realizzazione di fabbricato di civile abitazione composto da sei unità immobiliari con accessori al piano sottotetto, previa totale demolizione di un corpo di fabbrica esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione pratica edilizia in data 18/12/2007 al n. di prot. 57609

Rilascio in data 25/09/2008

Abitabilità/agibilità in data 18/06/2011 al n. di prot. 0026860 del 20/06/2011

NOTE: All'interno della pratica risultano presenti il Tagliando "A" (dichiarazione di inizio lavori), il Tagliando "B" (ultimazione copertura) ed il Tagliando "C" (ultimazione lavori).

Il Permesso di Costruire rilasciato a ██████████, risulta successivamente volturato a "██████████" tramite voltura n. 61196/2008 del 21/1/09

Risulta Presente inoltre il Certificato di Abitabilità / Agibilità a firma del Geom. ██████████ con data 18-06-2011 e protocollato in data 20/06/2011 con il n. 0026860.

Risulta presente al Genio Civile la Pratica Sismica n.168 del 30/05/2009 e successiva variante del 8/9/2010. Fine lavori strutture del 31/3/2011 e Certificato di collaudo del 13/10/2011.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile + garage + posto auto**

Confrontando lo stato rilevato in loco dal Perito con quanto riportato nei grafici allegati alla pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 59795 del 25/09/2008, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al piano primo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto in loco risulta eliminata parzialmente la tramezzatura che delimitava il vano adibito urbanisticamente a "camera 1"; tale vano allo stato attuale risulta adibito a cucina/zona cottura, in quanto in tale zona sono stati realizzati gli attacchi per la cucina. La zona cottura era prevista invece secondo il permesso di costruire, nel lato ovest del soggiorno.
- In loco stata delimitata la piccola porzione antistante il bagno e la camera, costituendo un piccolo disimpegno, non presente nei grafici allegati al permesso di costruire.
- la tramezzatura di divisione tra camera 1 e camera 2 (rispetto a quanto rappresentato nei grafici del Permesso di costruire), in loco risulta spostata verso ovest, comportando un aumento della superficie della camera rispetto a quanto rappresentato nel permesso a costruire per la camera 2.
- Nella camera, in loco è stata riscontrata la presenza di un pilastro non rappresentato nei grafici del permesso di costruire
- In corrispondenza dell'angolo nord-est del bagno al piano primo, in loco è presente una piccola risega non riportata nei grafici del permesso di costruire, risega che si riscontra in loco anche in corrispondenza dell'angolo sud ovest della cottura, non riportata nei grafici del permesso di costruire.
- In loco non risulta presente la scala interna di accesso al piano sottotetto
- Al piano sottotetto è stata modificata la mazzetta della tramezzatura delimitante la scala nel lato ovest della stessa, predisponendola per l'installazione di una porta interna.

- In corrispondenza del lato est del balcone posto al piano sottotetto, in loco non è presente l'apertura finestrata dell'adiacente appartamento sub. 10, che risulta invece presente nei grafici allegati al permesso di costruire.
- Al piano sottotetto l'altezza media delle aperture (finestre e portefinestre) rilevata in loco, differisce da quelle presenti nei grafici concessionati.
- Il garage Sub. 6 posto al piano interrato, in loco risulta tamponato diversamente, rispetto a quanto si riscontra nei grafici concessionati. Più precisamente il garage in loco risulta molto più lungo di quanto rappresentato nei grafici del permesso di costruire, in quanto in loco il garage è stato allungato a discapito del corridoio di corsa comune.
- Nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 59795 del 25/09/2008, con il quale è stato realizzato l'intero complesso immobiliare, risulta rappresentata anche una cabina elettrica, da realizzarsi nel lato ovest dell'edificio, dove attualmente sono presenti i posti auto scoperti. Tale cabina elettrica non risulta presente in loco ed al livello urbanistico non è presente una Variante che giustifica la sua mancata realizzazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Vedi sopra elenco irregolarità

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle modifiche interne e differenza nelle dimensioni delle aperture: € 3.500,00

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della mancanza della cabina elettrica (vincolata dalla dichiarazione dell'ENEL): € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 6.500,00**

Note: Si evidenzia che le difformità interne riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Per quanto riguarda la regolarizzazione della non realizzazione della cabina elettrica, occorrerà presentare una pratica edilizia di sanatoria riduttiva, con conseguente pagamento delle sanzioni dovute, ma dovrà essere obbligatoriamente corredata da una dichiarazione rilasciata e firmata dal gestore elettrico (ENEL), con la quale lo stesso gestore dichiara che per il progetto in questione relativo all'immobile di cui al permesso di costruire n. 59795 del 25/09/2008 non risulta necessaria la realizzazione di una cabina elettrica.

Note sulla conformità edilizia: Si segnala che i costi indicati per le pratiche edilizie di sanatoria si riferiscono ai soli costi tecnici necessari per la presentazione delle pratiche in sanatoria. Sono esclusi da tali costi gli oneri derivanti da sanzioni pecuniarie e/o quant'altro previsto in quanto la loro quantificazione resta a carico dell'ufficio Tecnico del settore Urbanistica del Comune di Massa e l'ammontare di tali oneri potrà essere noto al momento dell'istruttoria di dette pratiche edilizie di sanatoria.

Si evidenzia infine che durante i sopralluoghi del perito, è stato riscontrato in loco al piano sottotetto (nella zona identificata nei grafici concessionati come deposito occasionale), la presenza di punti di adduzione idrica e di scarico, che per come posizionati sembrerebbero predisposti per l'eventuale futura realizzazione di un servizio igienico.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile + garage + posto auto

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 142 del 30/07/2019 e successiva delibera C.C. n. 117/2021
Zona omogenea:	Città Diffusa a Media e Bassa Densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	L'immobile ricade in area soggetta a Vincolo SIR M1 (Area residuale)
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Appartamento + n. 1 garage + n. 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16)

Il presente LOTTO 2 è costituito da un appartamento accessoriato, da n. 1 garage al piano interrato e da n. 1 posto auto scoperto. L'appartamento oggetto di pignoramento, è posto al piano primo di un edificio plurifamiliare (non condominio) e comprende anche il piano sottotetto. Al piano primo in loco è stato riscontrato un vano adibito a soggiorno pranzo, un vano adibito a cucina, oltre ad un piccolo disimpegno che immette in un bagno ed in una camera da letto. Nella zona ingresso soggiorno è presente il foro scala di accesso al piano sottotetto, ma non risulta presente la scala per accedervi. (Il Perito ha potuto accedere al piano sottotetto mediante una semplice scala a pioli da cantiere). Al piano sottotetto sono presenti due vani da adibire secondo quanto presente nei grafici allegati al Permesso di costruire, a stenditoio e deposito occasionale. L'altezza interna al piano sottotetto varia da un minimo di cm 85 ad un massimo di cm 295. L'appartamento è accessoriato da un balcone al piano primo, adiacente e non delimitato dalla restante porzione di balcone, che costituisce invece l'accesso comune agli appartamenti sub. 11 e 12.

E' inoltre presente una terrazza al piano sottotetto. L'appartamento risulta rifinito con materiali ordinari, inoltre necessita di opere di completamento in quanto è mancante di porte interne, caldaia e radiatori, porzioni di battiscopa e porzione di pavimentazione in piastrelle al piano sottotetto, sanitari e rubinetterie ecc... opere per le quali il Perito ha redatto un computo metrico estimativo di massima, che allega alla presente perizia. Il presente Lotto 2 comprende oltre all'appartamento n. 1 garage esclusivo posto al piano interrato ed accessibile tramite scivolo e via di corsa comune ed un posto auto scoperto, situato al piano terra, nella porzione di compendio immobiliare compresa tra la recinzione del fabbricato e la pubblica strada. Si segnala che all'interno del garage (sub. 6) posto al piano interrato, risulta presente un'auto abbandonata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,65**

E' posto al piano: Primo + sottotetto con posto auto scoperto al piano terra + garage al piano scantinato

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non risulta ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: [REDACTED] a Marina di Massa (MS); ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm al piano primo e variabile da 85 cm a 295 cm al piano sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficienti condizioni generali. Come già evidenziato necessita di interventi per l'ultimazione di alcune lavorazioni e per alcuni ripristini. Sono presenti piccole zone interessate da umidità di risalita, in corrispondenza della portafinestra al piano sottotetto. Le lavorazioni necessarie per il ripristino dell'immobile, risultano riportate nel computo metrico estimativo di massima (vedi allegato 38).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: In corrispondenza della terrazza risultano necessari alcuni interventi di ripristino dello strato di finitura dell'intonaco nel lato interno dei parapetti.</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: c.a. + solaio bausta condizioni: sufficienti</p>
Fondazioni	<p>tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: non rilevabile</p>
Solai	<p>tipologia: bausta condizioni: non rilevate</p>
Strutture verticali	<p>materiale: c.a. condizioni: non rilevate</p>
Travi	<p>materiale: c.a. condizioni: non rilevate</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	<p>tipologia: anta a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: L'accesso all'immobile avviene tramite cancelletto pedonale comune. E' presente inoltre un cancello carrabile per accedere ai garage presenti al piano scantinato, tramite scivolo comune.</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: Gli infissi presenti risultano in legno con vetrocamera. Alcuni infissi sono dotati di persiane anch'esse in legno. Altri invece non hanno le persiane e sono corredati da scuri interni in legno, non installati ma presenti all'interno dell'appartamento. Alcuni infissi necessitano di essere controllati, registrati e sono mancanti dei coprifili di finitura interni.</p>
Infissi interni	<p>Note: Tutte le porte interne sono mancanti. Risultano presenti esclusivamente i controtelai.</p>

Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni coibentazione: non noto se presente rivestimento: intonaco rifinito al civile condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti Note: La pavimentazione presente al piano sottotetto, risulta da ultimare per una piccola porzione in corrispondenza della zona di arrivo della scala. Ugualmente il relativo battiscopa risulta mancante in alcune zone del sottotetto ed in corrispondenza degli elementi in corrispondenza delle aperture interne anche al piano primo</p>
Plafoni	<p>materiale: intonaco condizioni: sufficienti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: portafinestra in legno e vetro con persiana in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: L'ingresso all'appartamento avviene tramite portafinestra e relativa persiana entrambe dotate di serratura</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: non noto se funzionante conformità: non noto se presente</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubazione in rame coibentato diffusori (split): Non presenti condizioni: Da ultimare conformità: non presente Note: Per quanto riguarda l'impianto di condizionamento, risulta presente la sola predisposizione. Mancano completamente le macchine sia interne che esterne..</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non note conformità: Non noto se presente Note: Risulta presente la sola predisposizione per la presa gas in cucina ed alla caldaia.</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non nota condizioni: non rilevate conformità: non noto se presente presente</p>

Note: Risulta presente l'impianto idrico, ma non è noto se necessiti di opere di ultimazione dei lavori.

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **non noto, ma si presume gas metano**

rete di distribuzione: **Tubazioni in multistrato coibentate** radiatori: **non presenti**

condizioni dell'impianto: **da ultimare**

conformità: **non presente**

Note: Per quanto riguarda l'impianto termico, risulta presente la sola predisposizione mediante inserimento in traccia delle tubazioni. Mancano completamente sia la caldaia che i radiatori a parete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009-2011 contestuale alla realizzazione dell'immobile
Impianto a norma	Non noto, non risulta presente la dichiarazione di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto necessita di verifiche. Non è noto se sia ultimato e se sia presente la certificazione d'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' presente la sola predisposizione mediante inserimento in traccia delle tubazioni, linee elettriche e cassette ad incasso, sia al piano primo che sottotetto

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento (piano primo)	sup reale lorda	64,85	1,00	64,85
Locali al piano sottotetto	sup reale lorda	31,40	0,50	15,70
Balcone al piano primo e Terrazza al piano sottotetto (fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Balcone al piano primo e Terrazza al piano sottotetto (oltre 25 mq)	sup reale lorda	18,70	0,10	1,87
Garage (sub. 6)	sup reale lorda	39,70	0,25	9,93
Posto auto scoperto (sub. 16)	sup catastale	15,00	0,25	3,75
		194,65		103,60

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: 1-2025

Zona: Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.100,00

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

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale condizione di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;
 Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;
 Ufficio tecnico del Comune di Massa - Settore Urbanistica;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara Territorio

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Codice Zona: E3 Comune di Massa
 Destinazione: Residenziale

Valore di mercato minimo: €/mq 2.200,00

Valore di mercato massimo: €/mq 3.100,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

Per la valutazione dell'immobile, il perito estimatore ha considerato un valore di mercato pari a 2.800,00 €/mq

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento + n. 1 garage + n. 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 290.080,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (piano primo)	64,85	€ 2.800,00	€ 181.580,00
Locali al piano sottotetto	15,70	€ 2.800,00	€ 43.960,00
Balcone al piano primo e terrazza al piano sottotetto (fino a 25 mq)	7,50	€ 2.800,00	€ 21.000,00
Balcone al piano primo e terrazza al piano sottotetto (oltre 25 mq)	1,87	€ 2.800,00	€ 5.236,00
Garage (sub. 6)	9,93	€ 2.800,00	€ 27.804,00
Posto auto scoperto (sub. 16)	3,75	€ 2.800,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 290.080,00

Valore corpo € 290.080,00

Valore complessivo intero € 290.080,00

Valore complessivo diritto e quota € 290.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento + n. 1 garage + n. 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16)	Abitazione di tipo civile [A2] + Garage [C/6] + posto auto [C/6]	103,60	€ 290.080,00	€ 290.080,00

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%)	€ 43.512,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.100,00
Computo metrico estimativo di massima	€ 25.471,90

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Appartamento + n. 1 garage + n. 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16)**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non presente

Pendenze condominiali:**- Appartamento + n. 1 garage + n. 1 posto auto scoperto (Sub. 11-6-16)**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna in quanto l'immobile se pur ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare, non risulta in condominio e pertanto non è presente neanche l'Amministratore di Condominio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 213.996,00
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge

Allegati

- Allegato 21: Estratto di mappa catastale
- Allegato 22: Visura catastale storica appartamento (Fg. 138 Part. 987 Sub. 11)
- Allegato 23: Visura catastale storica garage (Fg. 138 Part. 987 Sub. 6)
- Allegato 24: Visura catastale storica posto auto scoperto (Fg. 138 Part. 987 Sub. 16)
- Allegato 25: Planimetria catastale appartamento (Fg. 138 Mp. 987 Sub. 11)
- Allegato 26: Planimetria catastale garage (Fg. 138 Mp. 987 Sub. 6)
- Allegato 27: Planimetria catastale posto auto scoperto (Fg. 138 Mp. 987 Sub. 16)
- Allegato 28: Elaborato Planimetrico Catastale
- Allegato 29: Elenco Subalterni
- Allegato 30: Permesso a Costruire n. 59795 del 25/09/2008
- Allegato 31: Certificato di Abitabilità / Agibilità
- Allegato 32: Pratica Sismica n. 168/09
- Allegato 33: Ispezione Ipotecaria Fg. 138 Mp. 987 Sub. 1-2 del 23/10/2025 (Subalterni originari oggi soppressi)
- Allegato 34: Ispezione Ipotecaria Fg. 138 Mp. 987 Sub. 11 del 23/10/2025
- Allegato 35: Ispezione Ipotecaria Fg. 138 Mp. 987 Sub. 6 del 23/10/2025
- Allegato 36: Ispezione Ipotecaria Fg. 138 Mp. 987 Sub. 16 del 23/10/2025
- Allegato 37: Tabelle OMI 1-2025

- Allegato 38: Computo Metrico Estimativo di Massima Lotto 2
- Allegato 39: Documentazione Fotografica
- Allegato 40: Rilievo del Perito Lotto 2
- Allegato 41: Nota di trascrizione Accettazione tacita di eredità del 24/10/2025 con formalità n. 8270

Data generazione:

21-11-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli