

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **26/2023**

data udienza: 25-10-2023 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podestà**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Maria Edifi  
**Codice fiscale:** DFZMRA68M44F679B  
**Email:** mariaedifi@gmail.com  
**Pec:** maria.edifi@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Località Ischignano**  
Via dei Colli

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale .....	3
Corpo: B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale .....	4
Corpo: C - Fabbricato ad uso deposito .....	4
Corpo: D- Terreni circostanti .....	5
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>7</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>7</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>7</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>10</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>11</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>12</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>21</b>

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione Località Ischignano  
Via dei Colli

### Lotto: 001

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (22/03/2023) includendo anche gli atti di provenienza oltre il ventennio. Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. La sottoscritta allega inoltre estratto di mappa, copia del titolo di provenienza, visura catastale ed aggiornamento visure ipotecarie.

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

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

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un compendio immobiliare composto da:

- Fabbricato ad uso civile abitazione (descrizione corpo A Foglio 69 mapp.1544 e mapp.325)
- Fabbricato ad uso civile abitazione (descrizione corpo B Foglio 69 mapp.1545)
- Fabbricato ad uso deposito (descrizione corpo C foglio 69 mapp.1546)
- Terreni circostanti (descrizione corpo D foglio 69 mapp.399, 1265, 204, 209, 210, 211, 212, 322, 328, 330, 331, 393, 396, 397, 398, 408, 478, 483, 486, 1558, 1666, 1669, 1670)

I beni sopra elencati sono posti in Comune di Massa Località Ischignano Via dei Colli. Si accede alla proprietà attraverso passo carrabile e pedonale posto su strada che di diparte dalla Via dei Colli.

**Identificativo Corpo: A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale.**

**Abitazione in villini [A7] posta in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_,  
foglio **69**, particella **1544**, subalterno **1**, indirizzo Via dei Colli, piano S1-T-1, comune Massa, categoria A/7, classe 3, consistenza 19 vani, rendita € €4.562,90

Derivante da: Costituzione in data 03.01.1996 n.A00005.2/1996. Il mappale 1544 del foglio 69 deriva dalla fusione delle particelle 312, 313, 314, 316, 317, 318, 319, 320, 321 e 324 a seguito di Tipo Mappale n. 40106 del 31.08.1995

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_,  
foglio **69**, particella **1544**, subalterno **2**, indirizzo Via dei Colli, piano 1S, comune Massa, categoria C/6, classe 4, superficie 100 mq, rendita € €330,53

Derivante da: Costituzione in data 03.01.1996 n.A00005.2/1996. Il mappale 1544 del foglio 69 deriva dalla fusione delle particelle 312, 313, 314, 316, 317, 318, 319, 320, 321 e 324 a seguito di Tipo Mappale n. 40106 del 31.08.1995

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, sezione censuaria Massa, foglio **69**, particella **325**, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 479 mq, reddito dominicale: € €0,99, reddito agrario: € €0,1,61

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e pertanto necessità di aggiornamento

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni

**Descrizione delle opere da sanare:** Diversa distribuzione degli spazi interni e variazione aperture

**Presentazione di nuova planimetria catastatale con procedura DOCFA: € 500,00**

**Oneri Totali: € 500,00**

*Note generali: La corte circostante il fabbricato è censita dal foglio 69 mappale 1544 subalterno 3 come bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2 del mappale 1544*

**Identificativo Corpo: B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale.**

**Abitazione di tipo civile [A2] posto in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED],

foglio **69**, particella **1545**, indirizzo Via dei Colli, piano S1-T, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € €. 1.084,56

Derivante da: Costituzione in data 03.01.1996 n.A00004.1/1996. Il mappale 1545 del foglio 69 deriva dalla fusione delle particelle 326 e 1264 a seguito di Tipo Mappale n. 40106 del 31.08.1995.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto, necessita di aggiornamento con riferimento alla categoria catastale infatti dovrà essere portata da civile abitazione ad unità collabente

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuova planimetria a perfezionamento

**Descrizione delle opere da sanare:** Cambio della categoria catastale da civile abitazione ad unità collabente

**Presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DOCFA: € 500,00**

**Oneri Totali: € 500,00**

**Identificativo Corpo: C - Fabbricato ad uso deposito.**

**Magazzino e locale di deposito [C2] sito in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietaria, foglio **69**, particella **1546**, indirizzo Via dei Colli, piano T, comune Massa, categoria C/2, classe 7, superficie 46 mq., rendita € €. 130,66

Derivante da: Costituzione in data 03.01.1996 n.B00746.1/1996. Diversa distribuzione degli spazi interni del 25.11.2011 Pratica n.MS0119607 in atti dal 25.11.2011 diversa distribuzione

spazi interni n.35638.1/2011. Variazione del 30.11.2011 Pratica n.MS0122193 in atti dal 30.11.2011 rettifica planimetria n.35936.1/2011. Il mappale 1546 del foglio 69 deriva dalla particella 327 a seguito di Tipo Mappale n. 40106 del 31.08.1995

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: vedova

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

## Identificativo Corpo: D- Terreni circostanti.

Terreni posti in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 399, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 852 mq, reddito dominicale: € €.1,76, reddito agrario: € €.2,86

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 1265, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie catastale 130 mq., reddito dominicale: € €.0,03, reddito agrario: € €.0,01

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 204, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 308 mq., reddito dominicale: € €.0,72, reddito agrario: € €.0,80

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 209, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 1.430 mq., reddito dominicale: € €.0,37, reddito agrario: € €.0,22

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 210, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie catastale 2.415 mq., reddito dominicale: € €.0,62, reddito agrario: € €.0,37

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 211, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 917 mq

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 212, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie catastale 900 mq., reddito dominicale: € €.0,23, reddito agrario: € €.0,14

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 322, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 351 mq., reddito dominicale: € €.0,73, reddito agrario: € €.0,45

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 69, particella 328, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 501 mq., reddito dominicale: € €.0,13, reddito agrario: € €.0,08

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **330**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 715 mq.,  
reddito dominicale: € €.0,18, reddito agrario: € €.0,11

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **331**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 834 mq.,  
reddito dominicale: € €.0,22, reddito agrario: € €.0,13

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **393**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 769 mq.,  
reddito dominicale: € €.0,20, reddito agrario: € €.0,12

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **396**, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 428 mq., reddito  
dominicale: € €.0,88, reddito agrario: € €.1,44

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **397**, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 429 mq., reddito  
dominicale: € €.0,89, reddito agrario: € €.1,44

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **398**, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 689 mq., reddito  
dominicale: € €.1,60, reddito agrario: € €.1,78

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **408**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 1.886 mq.,  
reddito dominicale: € €.0,49, reddito agrario: € €.0,29

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **478**, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 676 mq., reddito  
dominicale: € €.1,57, reddito agrario: € €.1,75

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **483**, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 210 mq., reddito  
dominicale: € €.0,85, reddito agrario: € €.1,39

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **486**, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 210 mq., reddito  
dominicale: € €.0,49, reddito agrario: € €.0,54

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **1558**, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie catastale 459  
mq., reddito dominicale: € €.0,12, reddito agrario: € €.0,05

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **1666**, qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 581 mq., reddito  
dominicale: € €.0,75, reddito agrario: € €.1,20

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **1669**, qualità Uliveto, classe 5, superficie catastale 120 mq., reddito  
dominicale: € €0,06, reddito agrario: € €0,12

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria  
Massa, foglio **69**, particella **1670**, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 250 mq., red-  
dito dominicale: € €0,58, reddito agrario: € €0,65

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

**Confini:** il compendio immobiliare confina a nord con i mappali 1668,1552,205 e 208, ad est con  
il mappale 142 e fosso, a sud con i mappali 409, 1267, 400, 489, 1219 e 479, ad ovest con i mappali  
389, 392, 395, 323, 1542 e 1671 salvo se altri e più precisi.

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

Non specificato

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

Gli immobili oggetto di stima sono posti in Comune di Massa Località Ischignano, Via dei Colli e  
raggiungibili da stretta via che si diparte dalla strada provinciale che unisce il centro città alla fra-  
zione collinare di San Carlo. In tale sito prevalgono costruzioni ad uso residenziale, sono inoltre  
presenti strutture turistiche-ricettive e ristoranti; zona panoramica con vista sul litorale tirrenico.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Marina di Massa, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Cave di Marmo, Litorale Apuo Versiliese.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Massa, Carrara e Pietrasanta, Castello Malaspina, parte della  
Via Francigena.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale A12 circa Km.4,00, Stazione Ferroviaria circa  
Km.3,00

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale  
Abitazione in villini [A7] posta in Massa (MS), Via dei Colli**

**Occupato** da precedenti proprietari [REDACTED] senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale  
Abitazione di tipo civile [A2] posta in Massa (MS), Via dei Colli**

**Occupato** da precedenti proprietari [REDACTED] senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: C - Fabbricato ad uso deposito**

**Magazzini e locali di deposito [C2] posto in Massa (MS), Via dei Colli**

**Occupato** da precedenti proprietari [REDACTED] senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: D- Terreni circostanti**

**posti in Massa (MS), Via dei Colli**

**Occupato** da precedenti proprietari [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:

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 07/12/2020 ai nn. 3669/2020 iscritto/trascritto a Massa in data 21/01/2021 ai nn. 475/401;  
Atto di citazione con il quale [REDACTED] ha convenuto in giudizio i [REDACTED], [REDACTED] al fine di accertare e dichiarare la simulazione assoluta dell'atto di compravendita ad atto Notaio [REDACTED] di Milano del 10.02.2012 Rep.63272/15888 Trascritto in data 14.02.2012 ai nn. Gen.1311 Part.1017. Attualmente la causa risulta iscritta presso il Tribunale di Massa R.G.n.2280/2020 davanti al Giudice Dr.Maddaleni ed al momento, vista la volontà delle parti, è stata richiesta l'autorizzazione ad entrare in mediazione. Si allega mail dell'Avvocato della parte procedente.

###### 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] spa contro, [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 640.000; Importo capitale: € 320.000; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 05/12/2006 ai nn. 14084/4945; Iscritto/trascritto a Massa in data 07/12/2006 ai nn. 15490/2932;

Note: **Gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento**

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro, [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Carrara; Importo

ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 327.817,25 ; A rogito di Tribunale di Carrara in data 21/10/2011 ai nn. 5793; Iscritto/trascritto a Massa in data 24/10/2011 ai nn. 9989/1483;

Note: **Grava su tutti gli immobili oggetto di pignoramento oltre ad altri immobili non oggetto della presente procedura.**

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Carrara; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 89.412,52 ; A rogito di Tribunale di Carrara in data 21/11/2011 ai nn. 658/2; Iscritto/trascritto a Massa in data 22/11/2011 ai nn. 10823/1612;

Note: **Grava su tutti gli immobili oggetto di pignoramento oltre ad altri immobili non oggetto della presente procedura.**

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit spa contro, [REDACTED] ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Carrara ; A rogito di Tribunale di Carrara in data 27/12/2011 ai nn. 433; Iscritto/trascritto a Massa in data 27/12/2011 ai nn. 12006/1763;

Note: **Grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura**

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: Ruolo Art.77 del DPR 602 del 1973; Importo ipoteca: € 46.101,66; Importo capitale: € 23.050,83; A rogito di [REDACTED] in data 25/06/2014 ai nn. 1168/4314; Iscritto/trascritto a Massa in data 03/07/2014 ai nn. 5366/546;

Note: **Grava sugli immobili al Foglio 69 mappale 1544 Sub.1 e Sub.2**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 09/02/2023 ai nn. 229 iscritto/trascritto a Massa in data 22/03/2023 ai nn. 2646/2111;

I costi per le cancellazioni e /o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) per le cancellazioni delle trascrizioni €. 294,00 - 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 050 % della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In allegato si rimette visura ipotecaria aggiornata

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: Non esiste condominio**

**Identificativo corpo: A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale sito in Massa (MS), Via dei Colli**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale sito in Massa (MS), Via dei Colli**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: C - Fabbricato ad uso deposito sito in Massa (MS), Via dei Colli**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: D- Terreni circostanti posti in Massa (MS), Via dei Colli**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 10/02/2012 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 10/02/2012, ai nn. 63272/15888; registrato a Milano, in data 13/02/2012, ai nn. 4063; trascritto a Massa, in data 14/02/2012, ai nn. 1311/1017.

Note: Con tale atto notarile sono pervenuti a [REDACTED] tutti gli immobili oggetto di pignoramento. Risulta inoltre trascritto il preliminare di compravendita del 27.10.2021 rep.9703/6860 del Notaio [REDACTED] di Milano Trascritto il 28.10.2011 al Part.7308 Gen. 10157 **La Nota di Trascrizione dell'atto notarile riporta l'annotazione n.81 del 02.02.2021 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale per accertamento simulazione atti meglio descritta nel paragrafo gravami ed oneri.**

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 26/03/1983, ai nn. 24729/6317; registrato a Massa, in data 15/04/1983, ai nn. 583; trascritto a Massa, in data 29/03/1983, ai nn. 2131/1807.

Note: Con tale atto di compravendita sono pervenuti a [REDACTED] i seguenti bene oggetto di pignoramento: Foglio 69 Mappali 1544 (già mappali 324, 312, 317, 320, 313, 314, 316, 318, 319 e 321), 204, 2029, 330, 210, 211, 212, 325, 1666 (già mappale 203) e 1669 (già mappali 200 e 1405)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 05/10/1983, ai nn. 290342/19138; registrato a Massa, in data 19/09/1983, ai nn. 1351; trascritto a Massa, in data 06/09/1983, ai nn. 6505/5429.

Note: Con tale atto di compravendita sono pervenuti a [REDACTED] i seguenti bene oggetto di pignoramento: Foglio 69 mappali 397, 396, 398, 331, 393, 399, 478 e 1265.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 05/10/1983, ai nn. 290947/19188; registrato a Massa, in data 24/10/1983, ai nn. 1533; trascritto a Massa, in data 12/10/1983, ai nn. 7332/6099.

Note: Con tale atto di compravendita sono pervenuti a [REDACTED] i seguenti bene oggetto di pignoramento: Foglio 69 mappali 328 e 408

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 15/03/1984, ai nn. 293258/19487; registrato a Massa, in data 02/04/1984, ai nn. 647;

trascritto a Massa, in data 21/03/1984, ai nn. 2355/1917.

Note: Con tale atto di compravendita sono pervenuti a [REDACTED] i seguenti bene oggetto di pignoramento: Foglio 69 mappali 1545 (già mappali 326 e 1264), 1546 e 1558 (già mappale 327)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 27/06/1985, ai nn. 299598/20273; registrato a Massa, in data 25/09/1985, ai nn. 1683; trascritto a Massa, in data 05/07/1985, ai nn. 3922/3078.

Note: Con tale atto di compravendita sono pervenuti a [REDACTED] i seguenti bene oggetto di pignoramento: Foglio 69 mappali 483 e 486

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. [REDACTED], in data 04/04/1992, ai nn. 11209; trascritto a Massa, in data 27/04/1992, ai nn. 4184/3274.

Note: Con tale atto di compravendita sono pervenuti a [REDACTED] il seguente bene oggetto di pignoramento: Foglio 69 Mappale 322

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012.** In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 13/05/2003, ai nn. 5431/1467; registrato a Massa, in data 20/05/2003, ai nn. 114; trascritto a Massa, in data 21/05/2003, ai nn. 5297/3687.

Note: Con tale atto di compravendita sono pervenuti a [REDACTED] il seguente bene oggetto di pignoramento: Foglio 69 Mappale 1670

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.89/11/67 del 01.12.1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: e successiva variante n. 91/05/023 del 22.09.92

Per lavori: di ristrutturazione e ampliamento fabbricato per civile abitazione

Rilascio in data 16/12/0198 al n. di prot. 26042

**Dati precedenti relativi al Corpo:** A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

Numero pratica: Autorizzazione n.943024 del 19.09.1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: per completamento lavori di cui alla Concessione Edilizia 89/11/67 del 01.12.1989 e variante n.9105023 del 22.09.1992 oltre a Sanatoria muri di contenimento.

Rilascio in data 19/09/1994 al n. di prot. 943024

**Dati precedenti relativi al Corpo:** A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n.2011-12-07/C2 del 22.12.2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: per ampliamento e cambio di destinazione dei locali da cantina a locali abitativi al piano seminterrato, oltre a variazioni prospettiche

Presentazione in data 02/03/1995 al n. di prot. 9066

Rilascio in data 22/12/2011 al n. di prot. 2011-12-07/C2

**Dati precedenti relativi al Corpo:** A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n.2011/12-08/C2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: realizzazione di cantina al piano interrato con soprastante terrazza

Rilascio in data 22/12/2011 al n. di prot. 2011-12-08/C2

**Dati precedenti relativi al Corpo:** B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n.2011-12-09/C2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: per realizzazione di fabbricato residenziale sviluppato al piano terra

Rilascio in data 22/12/2011 al n. di prot. 2011-12-09/C2

**Dati precedenti relativi al Corpo:** B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.89/12/01 del 08.02.1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Sanatoria muri di contenimento con sovrastante rete; cisterna raccolta acque, ampliamento strada d'accesso

Rilascio in data 08/02/1996 al n. di prot. 89/12/01

**Dati precedenti relativi al Corpo:** C - Fabbricato ad uso deposito

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ischignano, Via dei Colli**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico

Presentazione in data 20/01/2009 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi al corpo:** C - Fabbricato ad uso deposito

## 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione in villini [A7]**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Dall'esame della documentazione reperita e dal raffronto delle tavole progettuali dell'ultimo titolo edilizio con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Variazioni prospettiche
- Realizzazione, nel terrapieno, di un vano ad uso forno

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n.65/2014

**Descrizione delle opere da sanare:** Diversa distribuzione spazi interni, variazioni prospettiche e vano ad uso forno

Il costo della sanatoria, in base alla normativa vigente LRT 65/2014, delle sanzioni amministrative, della certificazione finale di regolarità dal punto di vista sismico, dell'ottenimento di tutti i pareri

preventivi, nonchè autorizzazioni di tutti i vincoli preordinati e quant'altro necessario, al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo, viene indicato prudenzialmente in complessivi: € 8.000,00

**Oneri Totali: € 8.000,00**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Realizzazione di piscina senza titoli abilitativi

**Regolarizzabili mediante:** Rimozione

Rimozione: € 15.000,00

**Oneri Totali: € 15.000,00**

**Dati precedenti relativi al Corpo:** A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale

In relazione alle verifiche di conformità edilizia, pur nella primaria volontà da parte della sottoscritta di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alla limitazione d'indagine, in quanto per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non appare possibile sostituire l'espressione che compete per Legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e dalla limitazione rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini previdenziali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente perizia.

#### **Terreni circostanti**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Sopra i terreni sono stati realizzati dei manufatti dei quali si prevede la demolizione

**Regolarizzabili mediante:** Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Manufatti abusivi

Demolizione: € 2.500,00

**Oneri Totali: € 2.500,00**

**Dati precedenti relativi al Corpo:** D- Terreni circostanti

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione in villini [A7]**

	Area soggetta a Vincolo Idrogeologico
Strumento urbanistico Approvato In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.142 del 30.07.2019 e n.117 del 20.07.2021
Zona omogenea:	Tessuto Edilizio pedemontano (TEM) ed in parte in area agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art.32, 103,108 e 113 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato consultabili sul sito internet del Comune di Massa (come da indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

**Dati precedenti relativi al Corpo:** A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale

**Abitazione di tipo civile [A2]**

	Area soggetta a Vincolo Idrogeologico
Strumento Urbanistico Approvato In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.142 del 30.07.2019 e n.117 del 20.07.2021
Zona omogenea:	Tessuto Edilizio pedemontano (TEM) ed in parte in zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art.32, 103,108 e 113 delle norme tecniche di at- tuazione del Regolamento Urbanistico approvato consultabili sul sito internet del Comune di Massa (come da indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

**Dati precedenti relativi al Corpo:** B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

	Area soggetta a Vincolo Idrogeologico
Strumento urbanistico Approvato In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 103,108 e 113 delle norme tecniche di attua- zione del Regolamento Urbanistico approvato con- sultabili sul sito internet del Comune di Massa (come da indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

**Dati precedenti relativi al Corpo:** C - Fabbricato ad uso deposito

**Terreni circostanti**

	Aree Soggette a Vincolo Idrogeologico e Pericolo- sità geomorfologica elevata e molto elevata
Strumento urbanistico Approvato In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.142 del 30.07.2019 e n.117 del 20.07.2021
Zona omogenea:	Aree Agricole ed Aree boscate e parte Sede Stra- dale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 103,108 e 113 delle norme tecniche di attua- zione del Regolamento Urbanistico approvato con- sultabili sul sito internet del Comune di Massa (come da indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

**Dati precedenti relativi al Corpo:** D- Terreni circostanti

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale**

Trattasi di una costruzione ad uso civile abitazione del tipo Villa con ampia terrazza panoramica oltre a terreno circostante.

Il fabbricato, costruito intorno agli anni 90, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura, dei vari livelli, con tetto del tipo a padiglione.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato e locale sottotetto, e risulta così composta:

- al piano terra da ampio soggiorno, cucina, sala pranzo, due bagni, studio, ripostiglio e disimpegno
- al piano primo da due camere da letto con relativi bagni, camera da letto collegata con scala a chiocciola al locale sottotetto, ulteriore camera da letto, ripostiglio e bagno oltre a terrazze
- al piano seminterrato da locale ad uso autorimessa, salone, bagno, lavanderia, cantina, ripostiglio, studio, locali per macchinari ascensore e caldaia.

Tutti i piani sono collegati da ascensore e da due vani scala che permettono, nell'eventualità, di poter suddividere il fabbricato in due unità immobiliari indipendenti.

All'esterno l'immobile è corredato di ampia terrazza panoramica (vista sul mar Tirreno) oltre a terreno circostante ad uso giardino.

Da un raffronto delle tavole progettuali dell'ultimo titolo edilizio con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie come descritto al paragrafo conformità edilizia.

Sull'area circostante ed in adiacenza al fabbricato sono stati realizzati senza titoli edilizi le seguenti opere:

- locale utilizzato come forno a legna ricavato nel terrapieno. (Per questa opera si prevede la regolarizzazione così come descritto al paragrafo conformità edilizia.)
- sopra parte del terreno circostante al mappale 1544 ed in parte sul terreno al mappale 325 è stata costruita, con struttura metallica, una piscina. Il manufatto presenta una vasca delle dimensioni di circa ml.12,00x4,00 delimitata perimetralmente da camminamento in legno, inoltre è stata installata una scala a chiocciola che collega tale livello con il vano tecnico sottostante nel quale è stato ricavato un bagno. Per questa opera si prevede la demolizione così come descritto al paragrafo conformità edilizia.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: 1S-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1989/1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile presenta rifiniture di pregio e si trova in un normale stato di conservazione e manutenzione. Nei vani al piano primo sono presenti infiltrazioni localizzate a soffitto.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione dei bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>parquettes</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione delle camere
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: locali piano seminterrato
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Rivestimento dei bagni
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anno di realizzazione fabbricato
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adequamento	anno di realizzazione fabbricato
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento del sopralluogo non si è potuto verificare il corretto funzionamento
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve alla scrivente per determinare il più probabile valore di mercato. Si fa presente che all'interno del calcolo della superficie commerciale del mappale 1544 è stata inserita anche la superficie del mappale 325 in quanto parte di tale area

risulta occupata dalla piscina ed in parte è utilizzato come giardino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	397,00	1,00	397,00
Soppalco	sup reale lorda	36,00	0,30	10,80
Cantine	sup reale lorda	87,00	0,35	30,45
Terrazze	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
Terrazze	sup reale lorda	174,00	0,10	17,40
Autorimessa	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
Aree scoperte	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
Aree scoperte	sup reale lorda	2.800,00	0,02	56,00
Terreno al mappale 325	sup reale lorda	479,00	1,00	479,00
		<b>4.103,00</b>		<b>1.104,40</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale**

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione sviluppato al piano terra con cantina al piano seminterrato. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica e precisamente:

- corpo sviluppato al piano seminterrato composto da unico vano con bagno, realizzato in cemento armato con mattoni pieni murati a faccia vista e copertura a terrazza praticabile. Attualmente risulta utilizzato come camera da letto.
- corpo sviluppato al piano terra realizzato con diverse tipologie di materiali (mattoni, legno e ferro) sia per quanto riguarda il perimetro esterno sia per quanto riguarda la copertura (eternit e lamiera). Attualmente si presenta in uno stato fatiscente privo di elementi che possono ricondurlo alla destinazione di civile abitazione, infatti, oltre a quanto sopra descritto, risulta privo di infissi e qualsiasi impianto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **869,00**

E' posto al piano: 1S-T

di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: PESSIMO

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve alla scrivente per determinare il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	104,00	1,00	104,00
Cantina	sup reale lorda	60,00	0,30	18,00
Aree scoperte	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
Aree scoperte	sup reale lorda	680,00	0,02	13,60
		<b>869,00</b>		<b>160,60</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C - Fabbricato ad uso deposito**

Trattasi di fabbricato ad uso deposito sviluppato al piano terra. L'edificio, realizzato in muratura, è costituito da un vano ad uso deposito ed un vano ad uso serbatoio per l'acqua a servizio dell'unità immobiliare descritta al Corpo A.

Sopra la copertura piana risulta installato un impianto fotovoltaico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: circa 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

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

Stato di manutenzione generale: normale

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
		<b>54,00</b>		<b>54,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

### Descrizione: di cui al punto D- Terreni circostanti

Trattasi di terreni circostanti i fabbricati descritti ai Corpi A, B e C ed in parte destinati a viabilità con aree di sosta. I terreni ubicati attorno ai fabbricati sono di natura terrazzati con piante di ulivo, mentre gli appezzamenti su cui insiste parte di strada e confinanti con essa si presentano scoscesi e con vegetazione spontanea.

Sui terreni ai mappali 393 e 478 vi è un diritto di passo sia favore della proprietà eseguita sia a favore di altre proprietà come da atto Notaio Dr. Gio Batta Ricci del 31/08/1983 rep.290342/19138 trascritto il 06/09/1983 Part.5429 Gen.6505.

Sopra i terreni sono stati realizzati abusivamente dei manufatti dei quali si prevede la demolizione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.263,00**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La sottoscritta a seguito del sopralluogo effettuato ritiene opportuno applicare diverse valutazioni a mq in considerazione dell'utilizzo dei terreni e precisamente:

- terreni circostanti i fabbricati contraddistinti dai mappali 399,1265,1558,322,209 e 211 del folio 69 per un totale di mq. 4.139

- terreni utilizzati ad uliveto contraddistinti dai mappali 396,397,398,483,486,393,478,204,1670,1666 e 1669 per un totale di mq.4.873

- terreni confinanti con la strada contraddistinti dai mappali 210,212,330,331,408 e 328 per un totale di mq.7.251

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni	sup reale lorda	4.139,00	1,00	4.139,00
Terreni	sup reale lorda	4.873,00	1,00	4.873,00
Terreni	sup reale lorda	7.251,00	1,00	7.251,00
		<b>16.263,00</b>		<b>16.263,00</b>

--	--	--	--	--

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione degli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori, applicabili alla superficie commerciale, meglio precisati nel riquadro sottostante.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operatorii sul territorio.

Altre fonti di informazione: Indagini relative a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale.

Annunci di vendita online

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.827.505,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	397,00	€ 3.100,00	€ 1.230.700,00
Soppalco	10,80	€ 3.100,00	€ 33.480,00
Cantine	30,45	€ 3.100,00	€ 94.395,00
Terrazze	8,75	€ 3.100,00	€ 27.125,00
Terrazze	17,40	€ 3.100,00	€ 53.940,00
Autorimessa	80,00	€ 1.500,00	€ 120.000,00
Aree scoperte	25,00	€ 3.100,00	€ 77.500,00
Aree scoperte	56,00	€ 3.100,00	€ 173.600,00
Terreno al mappale 325	479,00	€ 35,00	€ 16.765,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 1.827.505,00

Valore corpo	€ 1.827.505,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.827.505,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A2].**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.330,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	104,00	€ 550,00	€ 57.200,00
Cantina	18,00	€ 550,00	€ 9.900,00
Aree scoperte	25,00	€ 550,00	€ 13.750,00
Aree scoperte	13,60	€ 550,00	€ 7.480,00
Valore corpo			€ 88.330,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.330,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**C - Fabbricato ad uso deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	54,00	€ 600,00	€ 32.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.400,00
Per impianto fotovoltaico aumento del 30.00%			€ 9.720,00
Valore corpo			€ 42.120,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**D- Terreni circostanti.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 314.835,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni	4.139,00	€ 35,00	€ 144.865,00
Terreni	4.873,00	€ 20,00	€ 97.460,00
Terreni	7.251,00	€ 10,00	€ 72.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 314.835,00
Valore corpo			€ 314.835,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 314.835,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale	Abitazione in vilini [A7]	1.104,40	€ 1.772.965,00	€ 0,00
B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte	Abitazione di tipo civile [A2]	160,60	€ 88.330,00	€ 0,00

pertinenziale				
C - Fabbricato ad uso deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	54,00	€ 42.120,00	€ 0,00
D- Terreni circostanti		16.263,00	€ 314.835,00	€ 0,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.272.790,00</b>	

**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% )	€ 340.918,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 26.500,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale**

Certificato energetico presente: NO

**- B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale**

Certificato energetico presente: NO

**- C - Fabbricato ad uso deposito**

Certificato energetico presente: NO

**- D- Terreni circostanti**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A- Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e corte pertinenziale**

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

**- B- Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale**

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

**- C - Fabbricato ad uso deposito**

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

**- D- Terreni circostanti**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:****Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:****€ 1.905.371,50****(UNMILIONENOVECENTOCINQUEMILATRECENTOSETTANTUNOEURO/50)**

Data generazione:

11-10-2023

L'Esperto alla stima

**Maria Edifizi****Allegati:**

- Documentazione fotografica cartella.zip
- Estratto di mappa All.1
- Planimetrie Catastali cartella.zip
- Grafici Stato Attuale cartella.zip
- Grafici di Raffronto cartella.zip
- Visura Catastale All.2
- Visure Ipotecarie All.3
- Titolo di Provenienza All.4
- Titoli Edilizi All.5
- Certificato di Dest.Urbanistica All.6
- Mail Avvocato stato causa civile All.7