
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 7/2023

data udienza: 09-04-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRI**

Custode Giudiziario: **Benedetta Muracchioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - , 002

Esperto alla stima: Alessandra Mignani

Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y

Studio in: Viale Stazione 3 - 54100 Massa

Email: ale.mignani@hotmail.it

Pec: alessandra.mignani@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Cinque Vie**
Via della Repubblica n. 113

INDICE

Lotto: 001 -

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Cinque Vie**
Via Romana

INDICE

Lotto: 002

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Massa (MS)**
 Località/Frazione **Cinque Vie**
 Via della Repubblica n. 113

Lotto: 001 -

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
 Visto la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia del 08/03/2023, la sottoscritta CTU, ha provveduto ad integrare e ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara e Pontremoli, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, si fa presente che il sig. MENCHINI FEDERICO è divenuto proprietario legale dei beni ereditati, ed oggetto di esecuzione, attraverso le trascrizioni dell'accettazione dell'eredità dei genitori. Si riporta a seguire i dati relativi alle trascrizioni giudiziarie di accettazione tacita di eredità emesse dal Tribunale di Massa che garantiscono la continuità dei diritti di proprietà dei beni all'esecutato: 1- Accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Massa il 15/04/2019 rep. 415 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 27/05/2022 al particolare n. 4203 a favore dell'esecutato per la quota di ½ di Piena Proprietà per successione legittima del padre sig. xxxxxxxxxxxx nato a Capannori (LU) il 12/01/1947, deceduto il 29/06/2014. 2- Accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Massa il 15/04/2019 rep. 415 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 27/05/2022 al particolare n. 4204 a favore dell'esecutato per la quota di ½ di Piena Proprietà per successione legittima della madre sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Massa l'1/01/1950 e deceduta il 06/07/2016.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Cinque Vie , Via della Repubblica n. 113

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio **127**, particella **190**, scheda catastale **scheda planimetrica n.607 del 14/06/1991**, indirizzoxxxxxxxxxxxx, piano t-1, comune MASSA, categoria A/4, classe 7, consistenza 11,5 vani, superficie Totale: 229 m² Totale escluse aree scoperte**: 225 m², rendita € Euro 1.187,85

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare non fa parte di un complesso con dominiale.

Confini: ad Ovest con Via della Repubblica; a Nord con resede fabbricato identificato alla particella 711; a Sud e ad Est corte identificata alla particella 929, tutti del foglio 127 s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx foglio **127**, particella **930**, scheda catastale **n. b 850 del 11/03/1999**, indirizzoxxxxxxxxxxxx, piano T, comune MASSA, categoria C/3, classe 5, consistenza 62 m², superficie Totale: 39 m², rendita € Euro 211,33

Derivante da: Mappali 186 parte e 191 (come da visure storiche indicate).

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare non fa parte di un complesso con dominiale.

Confini: A Nord con area pertinenziale del fabbricato 190; e a Sud- Est ed Ovest con l'area iden-

tificata alla particella 929, tutti del foglio 127 s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sezione censuaria MASSA, foglio **127**, particella **929**, qualità Porzione AA: Uliveto Porz. AB: Sem. Irr. Arb. , classe 3, superficie catastale Porz. AA: 29 mq.; Porz. AB: 1039 mq., reddito dominicale: € Porz. AA:€ 0,06 Porz. AB: € 7,14, reddito agrario: € Porz. AA: € 0,10 Porz. AB: € 2,68

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale.

Confini: A Nord fabbricato alla particella n. 720; a Sud con le particelle n. 189-192 e 1202; a Est con i fabbricati alle particelle 719 e 930; e ad Ovest con il terreno alla particella 210, tutti del foglio 127 s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sezione censuaria MASSA, foglio **127**, particella **719**, qualità FABBRICATO RURALE, superficie catastale 72 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale

Confini: area circostante della particella 929 del foglio 127 del Catasto Terreni del Comune di Massa s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sezione censuaria MASSA, foglio **127**, particella **720**, qualità FABBRICATO RURALE, superficie catastale 30

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale

Confini: area circostante della particella 929 del foglio 127 del Catasto Terreni del Comune di Massa s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 15-09-1968

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il compendio immobiliare non risulta conforme catastalmente. Si riporta nel dettaglio le discrepanze di ogni singolo bene, riscontrate dal rilievo effettuato e dal confronto con i dati catastali attuali: - ABITAZIONE PRINCIPALE IDENTIFICATA FOGLIO 127 PARTICELLA 190: 1) I dati anagrafici dell'intestazione non risultano aggiornati, in seguito ai mancati passaggi delle successioni materna e paterna dell'esecutato. 2) Non risulta indicato il numero civico attribuito (113) in visura. 3) La planimetria risulta difforme in quanto, non risulta aggiornata del nuovo stato di fatto dell'immobile, che include oltre ad un ampliamento al Piano Terra dove è stato realizzato un nuovo servizio igienico comunicante con la camera , anche la diversa distribuzione interna, del locale adiacente al fabbricato lato mare che attualmente è composto da un servizio igienico accessibile esternamente dalla corte pertinenziale. Inoltre, non risultano correttamente posizionate alcune finestre nei locali al piano terra e al piano primo, e le nuove divisorie interne al piano primo che creano nello stato di fatto un disimpegno tra le due camere lato Viareggio. 4) Errata indicazione delle altezze interne. 5) La mappa catastale del fabbricato, risulta difforme rispetto allo stato di fatto rispetto agli ampliamenti rilevati. - MAGAZZINO IDENTIFICATO AL FOGLIO 127 PARTICELLA 930 GIA' MAPPALE 186: 1) I dati anagrafici dell'intestazione non risultano aggiornati, in seguito ai mancati passaggi delle successioni materna e paterna dell'esecutato. 2) La planimetria catastale risulta difforme in quanto, non risulta aggiornata del nuovo stato di fatto dell'immobile, che comprende un

ampliamento lato strada di due vani ad uso magazzino e un container in struttura metallica e una tettoia precaria lato Viareggio. 3) La mappa catastale del fabbricato, risulta difforme rispetto allo stato di fatto rispetto agli ampliamenti rilevati. - **TERRENO IDENTIFICATO AL FOGLIO 127 PARTICELLA 929 DI MQ. COMPLESSIVI 1068:** 1)I dati anagrafici dell'intestazione non risultano aggiornati, in seguito ai mancati passaggi delle successioni materna e paterna dell'esecutato. 2) I dati del classamento risultano in parte errati in quanto di fatto non risulta essere un uliveto ne un seminativo in quanto in parte occupato da tettoie precarie e/o stalle. Ai fini della regolarità catastale si sottolinea che non è stato eseguito un rilievo topografico necessario alla verifica della consistenza e della giusta rappresentazione grafica della particella. - **FABBRICATO RURALE IDENTIFICATO AL FOGLIO 127 PARTICELLA 719 DI MQ. 72:** 1)I dati anagrafici dell'intestazione non risultano aggiornati, in seguito ai mancati passaggi delle successioni materna e paterna dell'esecutato. 2)Il fabbricato rurale ad oggi iscritto nel Catasto Terreni, doveva risultare iscritto al Catasto Edi-lizio entro il 30/11/2012 nella categoria C/6. Ai fini della regolarità catastale si sottolinea che non è stato eseguito un rilievo topografico necessario alla verifica della consistenza e della giusta rappresentazione grafica del fabbricato. - **FABBRICATO RURALE IDENTIFICATO AL FOGLIO 127 PARTICELLA 720 DI MQ. 30:** 1)I dati anagrafici dell'intestazione non risultano aggiornati, in seguito ai mancati passaggi delle successioni materna e paterna dell'esecutato. 2) La mappa catastale è difforme in quanto il bene risulta demolito e l'area incorporata con la superficie della particella 929. Si rileva inoltre che in visura viene riportato a margine la seguente annotazione: **ACQUISTA DAL MAPP.929 AGGIORNAMENTO METRICO SPEDITIVO AI FINI DELLA COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI - PENDE ESAME DI RURALITA'''', PER L'''IMMOBILE SONO STATE AVViate LE PROCEDURE PREVISTE DALL'''ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244** Al fine di poter meglio chiarire le difformità dell'immobile si riporta negli allegati le tavole dello stato di fatto attuale dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Rilievi topografici e aggiornamenti catastali e volture

Descrizione delle opere da sanare: - volture catastali - rilievo topografico - aggiornamenti planimetrici degli edifici

Aggiornamento dati catastali volture, tipi mappali, rilevi topografici, nuove planimetrie, spese tecniche : € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note: Restano escluse sanzioni per mancato aggiornamento catastale dove per il mancato accatastamento di un immobile per cui vige l'obbligo, può portare a sanzioni pecuniarie non di poco conto che vanno da: un minimo compreso tra i 268 euro ed i 1.032 euro; un massimo compreso tra 2.066 euro e 8.645 euro che verrà applicato dall'Agenzia delle entrate Servizi Catastali. Non quantificabili dalla sottoscritta CTU ma direttamente dall'Ufficio del Agenzia delle Entrate successivamente alla presentazione dell'aggiornamento.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima, sono ubicati nella zona pianeggiante del territorio del Comune di Massa, in area facilmente raggiungibile ed equidistante circa 2,7 km sia dal centro città che dalla zona costiera poiché collocati direttamente sul Viale della Repubblica che risulta essere un arteria di collegamento diretto tra il centro città di Massa e il litorale di Ronchi Poveromo, dove sono presenti sia gli edifici di primaria necessità che di pubblica utilità quali scuole, banche, negozi, uffici. La zona, presenta una vocazione prevalentemente agricola-residenziale ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali di non particolare pregio architettonico ad uno o due piani fuori terra con coperture prevalenti di tipologia a capanna o padiglione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista: residenziale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) a circa 2,8 km; Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA) a circa 5 km; porto Marina di Carrara a circa 11 km.; .
Servizi offerti dalla zona: litorale Ronchi Poveromo (buona), Massa centro (buona), Comune di Montignoso (buona), zona industriale (sufficiente), Litorale Versiliese (buona), centri commerciale (sufficiente), stazione di Massa centro (buona), casello autostradale (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale- agricola

Importanti centri limitrofi: Centro città di Massa a circa 3 Km; Litorale Ronchi-Poveromo a circa 3 km; Zona Industriale a 6 km.; Porto di marina di Carrara a circa 11 Km.; Forte dei Marmi a circa 9 km..

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Litorale Marino..

Attrazioni storiche: centro storico di Massa; Castello Malaspina; Pietrasanta; Sarzana.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale 5 km, stazione Massa Centro 1,4 km, autobus di linea n.62 50 mt

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:*

- **Sentenza per accertamento distanza legale e conseguenti** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/09/2002 ai nn. 8861/6375;

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 OMISSIS contro ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 12/05/2006 ai nn. 6294/1130 ; Note: Iscritta contro xxxxxxxxxxxx genitore dell'esecutato xxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxO , esecutato, debitore non datore di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS- SIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 12/05/2006 ai nn. 1751/317 ; Note: Iscritta contro xxxxxxxxxxxxxxxxx(padre dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxx) e contro xxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato) Nato il 12/01/1947 a CAPANNORI (LU)Codice fisca-

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/02/2023 ai nn. 1226/960;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna .

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non è collocato all'interno di un complesso condominiale

Millesimi di proprietà: nessuno

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 è stato rinvenuto nessun attesto di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: - Sentenza di accertamento distanze legale e conseguenti trascritta sul fabbricato ad uso civile abitazione foglio 127 particella 190 a favore della sig.raxxxxxxxxxx nata a Massa il 05/06/1926 (codice fiscalexxxxxxxx) contro xxxxxxxxxxxx padre dell'esecutato trascritta a Massa Carrara il 10/09/2002 al Registro particolare n. 6375.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/06/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: - Non risulta trascritta la relativa denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx. - IL TRIBUNALE DI MASSA HA DICHIARATO L'A VVENUTA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DEI BENI DEL SIGG

xxxxxxxxxxxxxx PER SUCCESSIONE LEGITTIMA AL PADRE E MARITO SIG.xxxxxxxxxx NATO A CA-PANNORI IL 12/01/1947 E DECEDUTO IL 29/06/2014.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'ATTO DI CUI IL TRIBUNALE DI MASSA HA DICHIARATO L'AVVENUTA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DEI BENI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DA PARTE DEI SIGGxxxxxxxxxx PER SUCCESSIONE LEGITTIMA ALLA MADRE SIG.RA xxxxxxxxxxxxxxxxx NATA A MASSA L'1/01/1950 E DECEDUTA IL 06/07/2016

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 29/06/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 436 DEL 15.11.1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: PERMESSO EDILIZIO

Rilascio in data 15/11/1983 al n. di prot.

NOTE: Pratica edilizie del fabbricato ad uso civile abitazione foglio 127 particella 190

Numero pratica: 181 e 182 del 22.05.1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI TERRAZZO A SBALZO

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/11/1985 al n. di prot. 30399

Rilascio in data 22/05/1986 al n. di prot.

NOTE: Pratica edilizie del fabbricato ad uso civile abitazione foglio 127 particella 190

Numero pratica: 90-07-66s

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: realizzazione manufatto ad uso cucina e ad uso magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/07/1990 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia rilasciata per il fabbricati identificato al foglio 127 particella 930 ex 186 (ex magazzino e ripostiglio) dichiarato ultimato nell'anno 1963 e per la stalla identificata al foglio 270 particella 719 , oltre al fienile identificato al foglio 127 particella 720 attualmente demolito.

Numero pratica: 90-09-107s

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: REALIZZAZIONE STALLA CENSITA AL FOGLIO 127 PARTICELLA 719

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/09/1990 al n. di prot. 7078

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Abitazione di tipo popolare [A4] Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato catastalmente al foglio 127 particella 190: Piano Terra: - Ampliamento per realizzazione servizio igienico comunicante con la camera lato Viareggio; - Diversa distribuzione dei locali accessori autorizzati come stalle attualmente adibiti a ripostigli esterni e un servizio igienico; -Diversa posizione della finestra del soggiorno; -Modifiche prospettiche; -Realizzazione di tettoia nei locali accessori adiacenti. Piano Primo 1 - Diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un disimpegno tra le due camere lato Viareggio; - Diversa collocazione della finestra nella camera lato Carrara; -Realizzazione di solaio sottotetto su tutto il piano. FABBRICATO AD USO MAGAZZINO-CUCINA identificato catastalmente al foglio 127 particella 930: - Ampliamento lato Viale della Repubblica con realizzazione di adiacente fabbricato ad uso magazzino con struttura in legno suddivisi in due locali ad uso ripostiglio; -Installazione di container in lamiera adiacente e comunicante con il ripostiglio in legno lato Viale della Repubblica; -Modifiche prospettiche; - Realizzazione di tettoie e muretti lato Viareggio; -Diverso utilizzo del locale identificato come cucina trattandosi di una cucina intesa per la lavorazione dei prodotti dell'attività agricola attualmente dismesso. FABBRICATO AD USO FIENILE censito catastalmente al foglio 127 particella 720: nessuna riscontrata trattandosi di un fabbricato demolito. FABBRICATO AD USO STALLA censito catastalmente al foglio 127 particella 719: -Modifiche prospettiche per diverse collocazioni aperture porte e finestre. Sul terreno pertinenziale al compendio immobiliare inoltre, sono state rilevate alcune tettoie posticce da rimuovere alcune legati ai fabbricati descritti.

Regolarizzabili mediante: - Messa in pristino opere edilizie difformi; - Accertamento di Conformità in Sanatoria (ex art. 209 L.R.Toscana n.65/2014)

Descrizione delle opere da sanare: modifiche prospettiche fabbricato ad uso civile abitazione
Spese tecniche per rilievi, predisposizione art. 209, accatastamento, verifiche statiche e messa in pristino opere difformi: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Note: Si fa presente inoltre che, non sono stati eseguiti rilievi topografici per la misurazione della superficie del lotto ne, la relativa riconfinazione necessaria alle verifiche delle distanze dalle costruzioni prospicienti

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano Strutturale delibera del Consiglio Comunale n.66 del 9/12/2010; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Sistema Territoriale di Pianura - Tessuti AFU Aree di Frangia Urbana Art. 31
Norme tecniche di attuazione:	Si riporta a seguire un sunto dei punti riportati nelle N.T.A. all' Art. 3 : Interventi nelle aree di frangia urbana- Regime normativo di riqualificazione urbanistica 1- La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati sulle tavole di progetto sub "Aree di frangia urbana" (AFU) e "Aree di frangia urbana intercluse" (AFUi), di recente realizzazione in aree agricole periurbane, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, da assenza dei servizi essenziali, da frequenti episodi di incompiutezza e degrado con particolare riferimento alla

insufficienza della rete di urbanizzazione primaria. Le AFUi si differenziano dalle AFU in quanto intercluse nel territorio non urbanizzato. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di riqualificazione urbanistica. 2- Finalità del regime normativo di riqualificazione urbanistica. Attraverso il regime normativo della riqualificazione urbanistica il RU intende promuovere interventi di riqualificazione insediativa capaci di produrre significative ricadute di interesse pubblico in termini di qualità funzionale ed ambientale del tessuto insediato nonché l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente a standard più adeguati di qualità. 3-

Categorie d'intervento ammesse. Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente o prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate: - Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire secondo la correlazione sotto indicata: da residenziale a usi turistico-ricettivi, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita non alimentari limitatamente alle AFU, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da industriale/artigianale a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo; da commerciale a residenziale, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza; da direzionale e di servizio a commerciale di vicinato, commerciale per medie strutture di vendita, turistico-ricettivo, industriale/artigianale compatibile con la residenza, residenziale; da turistico-ricettivo a residenziale, direzionale e di servizio, commerciale di vicinato, industriale/artigianale compatibile con la residenza; - In tutti i casi il C.uso in residenziale non è consentito per le unità immobiliari collocate a piano terra con affaccio prospiciente strade e spazi pubblici o parcheggi anche privati a distanza minore di 3,5 metri, salvo si tratti di C.uso connesso all'ampliamento di contigue unità immobiliari residenziali; in quest'ultimo caso non è ammesso il Fraz. - In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone commercialmente sature ammesso il Fraz. - In tutti i casi di applicazione il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali per medie strutture di vendita è escluso per edifici ricadenti all'interno delle zone

	<p>commercialmente sature. - L'intervento non è ammesso nelle AFUi. - L'intervento è ammesso con incremento di SUL VC fino al limite massimo del 20% della Sul VC esistente. - La ricostruzione può avere un'altezza massima di tre piani solo se gli edifici confinanti risultano essere già di tre piani almeno su due lati. - Nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati ad un solo piano è ammesso l'incremento di SUL SE nei limiti di cui alla Spr. a condizione che non si aumenti la SC rispetto al fabbricato originario. - Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi. In particolare dovranno essere rispettati i caratteri tipologici architettonici del contesto insediativo, garantito il mantenimento, il recupero ed il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. A tal fine in sede di progetto dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" che dimostri il rispetto dei requisiti di buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva, corretto inserimento paesaggistico. 4- Cumulabilità degli interventi. E' consentita la cumulabilità degli interventi di Spr. con la Add.a o con l'Add.b, fermo restando che la SUL SE complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL SE originaria con la SUL SE derivante dagli interventi cumulati non superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative. 5. Disposizioni comuni integrative/sostitutive: - la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 40% della superficie del lotto; - la SC non può essere maggiore del 25% della superficie del lotto interessato; - l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m. 5- Disposizioni comuni integrative/sostitutive: - la superficie scoperta deve essere sistemata a verde, su terreno naturale permeabile, per almeno il 40% della superficie del lotto; - la SC non può essere maggiore del 25% della superficie del lotto interessato; - l'altezza massima non può essere superiore a 7,50 m. Si riporta negli allegati, la copia delle N.T.A. che identificano il fabbricato ad uso abitazione e il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massa in data 13.02.2024 valido per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	7,50 m.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	L'intervento è ammesso con incremento di SUL VC fino al limite massimo del 20% della Sul VC esistente
Altro:	Il fabbricato ricade nel regime normativo di riqualificazione urbanistica (art. 31- Interventi nelle Aree di Frangia Urbana), dove il valore di trasformazione pari al 30% ,attualmente non è usufruibile in quanto il fabbricato risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio agli atti (variante per la ristrutturazione del tetto e del terrazzo - Autorizzazione edilizia del Comune di Massa n. 181 del 22/5/1986) e pertanto tutto quanto previsto dalla destinazione di zona vigente è vincolato alla messa in pristino delle difformità rilevate ed elencate nel dettaglio al punto: Conformità edilizia e riscontrabili nella tavola grafica allegata dalla sottoscritta come stato sovrapposto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il Piano strutturale individua l'intero compendio immobiliare in: Area a pericolosità idraulica molto elevata (PIME).

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

La proprietà oggetto di stima è sita in Comune di Massa, località Cinque Vie ed è composta, da un appezzamento di terreno di forma irregolare e di morfologia pianeggiante, con sovrastante fabbricato ad uso civile abitazione ed altri manufatti ad uso agricolo. I beni oggetto di stima sono ubicati nella zona pianeggiante del Comune stesso, sulla strada di collegamento tra il litorale e il centro città, la stessa risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale e tramite questa, alla rete stradale provinciale e statale. L'area presenta un tessuto edilizio misto agricolo-residenziale. Per quanto riguarda i servizi pubblici e commerciali (uffici comunali, banche, poste, negozi ecc...) sono dislocati nel centro di quartiere più vicino denominato "Quercioli" distante circa 800 metri.

Si riporta a seguire la descrizione dei beni immobili che costituiscono il compendio oggetto di stima:

a) Fabbricato ad uso civile abitazione ex fabbricato rurale, censito catastalmente al foglio 127 particella 190:

L'immobile si compone da Piano Terra e Piano Primo collegati internamente da un vano scale oltre a piano

ammezzato sottotetto e corte esclusiva circostante l'edificio. Il tutto per una superficie linda di circa 230 mq. oltre a terrazzo e corpi accessori quali bagno esterno e 4 piccoli locali ad uso ripostigli adiacenti all'abitazione. Il bene risulta accessibile da Via della Repubblica da due cancelli uno carrabile e l'altro pedonale posto sul retro dell'abitazione. L'immobile, risulta già presente nelle foto aeree del 1937. Attualmente si compone di: cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere comunicanti di cui una con servizio igienico esclusivo al Piano Terra e da quattro camere un disimpegno oltre ad un altro servizio igienico al Piano Primo.

b) n. 2 Magazzini e locali di deposito identificati catastalmente al foglio 127 particella 930: costituiti da un vetusto fabbricato in muratura di circa 35 mq., ad un piano fuori terra con tetto in eternit, suddiviso in due locali non comunicanti, di cui uno originariamente utilizzato in parte come cucina per la lavorazione dei formaggi e prodotti dell'attività agricola. In aderenza al fabbricato sono collocati un manufatto in legno composto da due locali comunicanti e un container.

c) 1 Stalla identificata catastalmente al foglio 127 particella 719 fabbricato rurale di mq. 72: composta da un unico vano in legno con tetto in lamiera e annesso porticato utilizzato a fienile con pilastri in legno e copertura di varie tipologie edilizie visibili, tra le quali pannelli in plastica e lamiera, in pessime condizioni edilizie ed igieniche in quanto occupata da bestiame che ne impedisce il rilievo di dettaglio.

d) Terreno pertinenziale esclusivo identificato alla particella 929 del foglio 127 di forma irregolare, con giacitura pressoché pianeggiante e attualmente risulta a corredo del compendio immobiliare sopra descritto, recintato in parte con una superficie catastale di mq. 1.038 compreso l'area catastale del fabbricato rurale demolito (identificato catastalmente al foglio 127 particella 720 di mq. 30).

Si riporta a seguire, per le due particelle catastali che compongono il lotto di terreno, la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più indicativi, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, e la classificazione delle aree a pericolosità idraulica individuate dal Piano Strutturale, così come indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Massa in data 12.02.2024 e in corso di validità:

- Foglio 127 particella 929 di mq. 1.068:
"parte Area di frangia urbana e parte a prevalente funzione agricola"; Art. 31- 109-112 NTA/scheda
"Area a pericolosità geomorfologica molto elevata" (PIME); Art. 145 NTA RU
- Foglio 127 particella 720 ex fabbricato rurale di mq. 30:
"Area di frangia urbana"; Art. 31 NTA/scheda
"Area a pericolosità geomorfologica molto elevata" (PIME); Art. 145 NTA RU.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso :

- 1) l' immobile è posto nelle immediate vicinanze del palo Enel n. 10518 e dei cavi che attraversano parte della corte e del fabbricato pertinenziale dell'edificio;
- 2) la presenza di varie tettoie posticce tra il fienile, la stalla e i vari manufatti che compongono il compendio immobiliare;
- 3) dato le condizioni igieniche e precarie della stalla e dei locali annessi non è stato possibile effettuare un rilievo di dettaglio
- 4) Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della
- 5) stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- 6) Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- 7) Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto se non quelli facilmente riscontrati nel locale magazzino, o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- 8) Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- 9) Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- 10) Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- 11) Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- 12) Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- 13) Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- 14) Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- 15) Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 92/2005 D.Lgs 311120016, L.R.T. n. 3912005 e s.m.i.) del fabbricato.
- 16) Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- 17) Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto
 1/1 di Federico Menchini- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: MNCFRC69L18F023K - Residenza: Viale della Repubblica n. 112 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comune - Data Matrimonio: 15-09-1968
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 2.018,06
 E' posto al piano: Terra e Primo l'abitazione - Pino Terra glia altri manufatti
 L'edificio è stato costruito nel: ante 1940
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: 113 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 l'abitazione
 L'intero fabbricato è composto da n. 1-2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: - L'abitazione principale al Piano Primo internamente non risulta dotata dell'impianto di riscaldamento e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria . Nel complesso gli interventi più importanti e conspicui da realizzare risultano essere il rifacimento del tetto, delle facciate e degli impianti. Oltre ad alcune verifiche statiche necessarie per quanto riguarda i solai e il tetto. - I vari manufatti quali stalla, fienile si trovano attualmente in pessime condizioni di manutenzione con necessarie opere di messa in pristino delle parti deteriorate e con parti del tetto in lastre ondulate curve in amianto-cemento per le quali occorre la rimozione come da disposizioni del DLGS 81/08 previo inertizzazione e confezionamento , trasporto e smaltimento a pubblica discarica autorizzata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione -

Data Matrimonio: 15-09-1968

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.340,32**

E' posto al piano: Terra e Primo l'abitazione - Pino Terra gli altri manufatti

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 113 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 media l'abitazione

L'intero fabbricato è composto da n. 1-2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: - L'abitazione principale, non risulta dotata dell'impianto di riscaldamento che avviene esclusivamente con stufe a Pellet e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel complesso gli interventi più importanti e cospicui da realizzare risultano essere il rifacimento del tetto, delle facciate e degli impianti. Oltre ad alcune verifiche statiche necessarie per quanto riguarda i solai e il tetto.

- I vari manufatti quali stalla, fienile si trovano attualmente in pessime condizioni di manutenzione con necessarie opere di messa in pristino delle parti deteriorate e con parti del tetto in lastre ondulate curve in amianto-cemento per le quali occorre la rimozione come da disposizioni del DLGS 81/08 previo inertizzazione e confezionamento , trasporto e smaltimento a pubblica discarica autorizzata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: normali
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione Note: Si segnalano infiltrazioni al Piano Primo e la copertura dell'ampliamento al piano terra del servizio igienico è composta da pannelli e non a falde
Copertura	tipologia: pannelli materiale: eternit condizioni: scarse Riferito limitatamente a: fabbricato identificato al foglio 127 partecilla 930
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: muratura con rivestimento in marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione
Solai	tipologia: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione Note: Strutturalmente si segnalano delle vibrazioni del solaio al Piano Primo, percepite in sede di stesura del rilievo su tutta la superficie dell'immobile e in particolar modo di tutto il fabbricato. Visto la vetustà dell'intero fabbricato, a parere della scrivente, occorrono delle verifiche statiche e strutturali dell'intero compendio immobiliare ed eventualmente i necessari accorgimenti strutturali necessari all'abitabilità.
Solai	tipologia: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: fabbricato identificato al foglio 127 parti-

cella 930

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Travi

materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **FERRO** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente**
condizioni: **scarse**Riferito limitatamente a: fabbricato identificato al foglio 127 particella
930

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Pareti esterne

materiale: **muratura portante** coibentazione: **inesistente** rivestimento:
intonacata condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Pareti esterne

materiale: **mattoni doppio uni** coibentazione: **inesistente** rivestimento:
al rustico condizioni: **scarse**Riferito limitatamente a: fabbricato identificato al foglio 127 particella
930

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: fabbricato identificato al foglio 127 particella
930

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Rivestimento

ubicazione: **angolo cottura e servizio igienico** materiale: **ceramica** con-
dizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abitazione**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **in parte sottotraccia** tensione: **220V** conformi-
tà: **non sono stati rintracciati i certificati di conformità**
dell'impiantoRiferito limitatamente a: Fabbricato ad uso civile abita-
zione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari all'uso in atto ma questi non sono stati provati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente prima di qualsiasi utilizzo dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, alle opere di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione

Varie:

Il manufatto principale ad uso magazzino presenta una struttura portante esterna in mattoni doppio uni collegati con malta cementizia. Le fondazioni sono state realizzate con un getto di calcestruzzo che svolge anche la funzione di pavimento. Il manto di copertura è in eternit con sottostanti travi in legno. L'intonaco è al grezzo. E gli infissi sono in legno ad anta battente e verniciati di verde. I corpi annessi sono in legno con porte e infissi in legno e copertura in parte con travi in legno a sostegno di pannelli metallici e parte in eternit. Le tettoie lato Viareggio sono in plastica. Non è stato possibile verificare la presenza nei due locali in muratura la presenza degli impianti idro-elettrici.

Trattasi di una stalla e fienile in legno con tetto in lamiera e porticato con travi in legno e copertura in pannelli parte in pannelli di plastica e metallo. Non è stato possibile verificare la presenza nei due locali in muratura la presenza degli impianti idro-elettrici.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. La Misurazione della superficie commerciale come da manuale della Banca dati Quotazioni OMI si determina misurando la superficie delle seguenti entità. Vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde): la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale. Calcolo della superficie omogeneizzata Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti: Parchi, giardini, corti e simili: al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite. Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili). Balconi, terrazzi e similari Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito. Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m². Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive. Le superfici calcolate e qui riportate servono alla scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita. Il valore attribuito al terreno al mq tiene in considerazione: le reali potenzialità dell'area, la località in cui

è ubicato, il contesto in cui è inserito e le indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio del Comune di Massa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato ad uso civile abitazione e corte circostante al foglio 127 particella 190	sup reale linda	228,67	1,00	228,67
Terrazzo 1 Piano	sup linda di pavimento	13,65	0,30	4,10
Terreno Agricolo e resede fabbricato al foglio 127 particelle 929-720	superf. esterna linda	1.098,00	1,00	1.098,00
		1.340,32		1.330,77

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: 1/2023

Zona: MASSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Accessori

A

1. Cantina

Identificato al n. particella 930 del foglio 127

Posto al piano TERRA

Composto da DUE VANI LEGITTIMI CANTINA E CUCINA LABORATORIO
PER LA LAVORAZIONE DEI FORMAGGI

Sviluppa una superficie complessiva di 34 mq. catastali mq

Destinazione urbanistica: CANTINA E CUCINA LABORATORIO PER LA LAVORAZIONE DEI FORMAGGI

Valore a corpo: **€ 20000**

Note: Il valore attribuito all'immobile ha tenuto conto dello stato di fatto del bene delle opere costruite in aderenza abusive da ripristinare, della necessaria rimozione di parte della copertura in eternit e delle reali potenzialità dell'area, della località in cui è ubicato il bene e del contesto in cui è inserito il bene e delle indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio.

A

2. Stalla

Identificato al n. particella 719 del foglio 127
Posto al piano TERRA
Composto da unico vano
Sviluppa una superficie complessiva di 72 mq. catastali mq
Destinazione urbanistica: stalla
Valore a corpo: **€ 10000**

Note: Il valore attribuito all'immobile ha tenuto conto dello stato di fatto del bene, dell'utilizzo correlato all'attività agricola, delle reali potenzialità dell'area, della località in cui è ubicato il bene e del contesto in cui è inserito il bene e delle indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio.

A

3. locali ad uso cantina adiacenti il fabbricato ad uso civile abitazione

Identificato al n. ripostigli adiacenti all'abitazione
Posto al piano TERRA
Composto da tre vani oltre ad un servizio igienico
Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq. mq
Destinazione urbanistica: stalla
Valore a corpo: **€ 8000**

Note: Il valore attribuito all'immobile ha tenuto conto dello stato di fatto del bene e dei costi di messa in pristino delle opere difformi oltre alla destinazione del bene, alla località in cui è ubicato, il contesto in cui è inserito e, le indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di edilizia Comune di Massa;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Massa, zona Semicentrale/ S. Carlo- Circondario del centro fino all'autostrada, codice di zona C1; microzona catastale n.3; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione residenziale; valori riportati anno 20223 - semestre 1. Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato Conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) 1.100 Minimo 1.600 Massimo

Superficie di riferimento: Lorda

Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione è di circa €1.200 al mq.;
per l'OMI il valore medio di € 1.350 al mq.

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore immobiliare..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso Stalla, con annesso locali ad uso cantina adiacenti il fabbricato ad uso civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 345.204,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato ad uso civile abitazione e corte cir- costante al foglio 127 particella 190	228,67	€ 1.200,00	€ 274.404,00
Terrazzo 1 Piano	4,10	€ 1.200,00	€ 4.920,00
Terreno Agricolo e re- sede fabbricato al fo- glio 127 particelle 929- 720	1.098,00	€ 60,00	€ 65.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 345.204,00
Valore corpo			€ 345.204,00
Valore Accessori			€ 38.000,00
Valore complessivo intero			€ 383.204,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 383.204,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso Stalla, con annesso locali ad uso cantina adiacenti il fabbricato ad uso civile abitazione	1.330,77	€ 383.204,00	€ 383.204,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 57.480,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.000,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: non è stato rinvenuto nessun attestato di prestazione energetica

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.
L'immobile non è collocato all'interno di un complesso condominiale

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 299.723,40**

8.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Cinque Vie**
Via Romana

Lotto: 002

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

Visto la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia del 08/03/2023, la sottoscritta CTU, ha provveduto ad integrare e ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara e Pontremoli, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, si fa presente che il sig. xxxxxxxxxxxx è divenuto proprietario legale dei beni ereditati, ed oggetto di esecuzione, attraverso le trascrizioni dell'accettazione dell'eredità dei genitori. Si riporta a seguire i dati relativi alle trascrizioni giudiziarie di accettazione tacita di eredità emesse dal Tribunale di Massa che garantiscono la continuità dei diritti di proprietà dei beni all'esecutato: 1- Accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Massa il 15/04/2019 rep. 415 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 27/05/2022 al particolare n. 4203 a favore dell'esecutato per la quota di ½ di Piena Proprietà per successione legittima del padre sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il 29/06/2014. 2- Accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Massa il 15/04/2019 rep. 415 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 27/05/2022 al particolare n. 4204 a favore dell'esecutato per la quota di ½ di Piena Proprietà per successione legittima della madre sig. raxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Massa l'1/01/1950 e deceduta il 06/07/2016.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Cinque Vie, Via Romana****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Cousuffruttuario generale - xxxxxxxxxxxx Proprieta' (PADERE ESECUTATO) - xxxxxxxxxxxx Cousuffruttuario generale , sezione censuaria MASSA, foglio 127, particella 210, qualità Porz. AA Sem.Irr. Arb. - Porz. AB uliveto , classe 3, superficie catastale Porz. AA Sem.Irr. Arb. mq. 2.504 - Porz. AB uliveto 17 mq. , reddito dominicale: € Porz. AA Sem.Irr. Arb. € 17,20 - Porz. AB uliveto € 0,04 , reddito agrario: € Porz. AA Sem.Irr. Arb. €

6,47 - Porz. AB uliveto € 0,06

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. MS0127536 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 2057.1/2011)

Confini: A nord con corte pertinenziale del fabbricato identificato alla particella 211 e i terreni alle particelle 713 e 920; a Sud con Via Romana e le particelle n. 633 e 208; ad Ovest con le particelle n. 1092 e 977 e ad Est con il terreno alla particella 192, tutte del foglio 127 s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 23-05-1993

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I dati anagrafici dell'intestazione non risultano aggiornati, in seguito ai mancati passaggi delle volture per riunione di usufrutto dei sigg.ri : xxxxxxxxxxxxxxxx deceduto in Massa (MS) il 07/01/1991 e dixxxxxxxxxxxxxxx nata a MASSA il 14/01/1911 deceduta in Massa (MS) il 11/05/1993

Regolarizzabili mediante: Volture catastali

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento ditta catastale

spese tecniche, diritti catastali e certificati : € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Note: non sono stati eseguiti rilievi topografici per la misurazione della superficie del lotto ne, la relativa riconfinazione necessaria alle verifiche delle distanze dalle costruzioni prospicienti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento catastale per introduzione in mappa della stalla-ovile

Regolarizzabili mediante: Accatastamento comprensivo di tipo mappale e planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: accatastamento stalla-ovile

spese tecniche per rilievi topografici e accatastamento oltre sanzioni: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Restano escluse sanzioni per mancato aggiornamento catastale dove per il mancato accatastamento di un immobile per cui vige l'obbligo, può portare a sanzioni pecuniarie non di poco conto che vanno da: un minimo compreso tra i 268 euro ed i 1.032 euro; un massimo compreso tra 2.066 euro e 8.645 euro che verrà applicato dall'Agenzia delle entrate Servizi Catastali. NON QUANTIFICABILI AL MOMENTO.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima, è ubicato nella zona pianeggiante del territorio del Comune di Massa, in area facilmente raggiungibile ed equidistante circa 2,7 km sia dal centro città che dalla zona costiera poiché collocati direttamente sul Viale della Repubblica che risulta essere un arteria di collegamento diretto tra il centro città di Massa e il litorale di Ronchi Poveromo, dove sono presenti sia gli edifici di primaria necessità che di pubblica utilità quali scuole, banche, negozi, uffici. La zona, presenta una vocazione prevalentemente agricola-residenziale ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali di non particolare pregio architettonico ad uno o due piani fuori terra con coperture prevalenti di tipologia a capanna o padiglione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista: residenziale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) a circa 2,8 km; Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA) a circa 5 km; porto Marina di Carrara a circa 11 km.

Servizi offerti dalla zona: litorale Ronchi Poveromo (buono), Massa centro (buona), Comune di Montignoso (buona), zona industriale (sufficiente), Litorale Versiliese (buona), centri commerciale (buona), stazione di Massa centro (buona), casello autostradale (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale-agricola

Importanti centri limitrofi: Centro città di Massa a circa 3 Km; Litorale Ronchi-Poveromo a circa 3 km; Zona Industriale a 6 km.; Porto di marina di Carrara a circa 11 Km.; Forte dei Marmi a circa 9 km..

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Litorale Marino.

Attrazioni storiche: centro storico di Massa; Castello Malaspina; Pietrasanta; Sarzana.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale 5 km , Stazione Ferroviaria di Massa Centro 1,4 km buona, Autobus di linea 50 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 conc. amministrativa/riscossione** annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/02/2010 ai nn. 1751/317 ; Note: iscritta contro :xxxxxxxxxxxx nato il 12/01/1947 a Capannori (LU) c.f.: xxxxxxxxxxxxxpadre dell'esecutato de cuius a Massa il 29/06/2014

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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: OMISSIS dal 29/06/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'ATTO DI CUI IL TRIBUNALE DI MASSA HA DICHIARATO L'A VVENUTA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DEI BENI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DA PARTE DEI SIGGxxxxxxxxxxxxPER SUCCESSIONE LEGITTIMA AL PADRE E MARITO SIG. xxxxxxxxxxxxx N ATO A CAPANNORI IL 12/01/1947 E DECEDUTO IL 29/06/2014

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/06/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'ATTO DI CUI IL TRIBUNALE DI MASSA HA DICHIARATO L'A VVENUTA ACCETTAZIONE TACI-

TA DELL'EREDITA' DEI BENI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DA PARTE DEI
SIGGxxxxxxxxxxO PER SUCCESSIONE LEGITTIMA ALLA MADRE SIG.RA xxxxxxxxxxxxxxx NATA A
MASSA L'1/01/1950 E DECEDUTA IL 06/07/2016

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/09/1978**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **07/01/1991**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **11/05/1993**. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6103

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE ONEROSA (C90)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI STALLA OVINI E RICOVERO ATTREZZI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/1994 al n. di prot.

NOTE: IN CORSO

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cancello carrabile e recinzione con muretti e ringhiera su via Romana

Regolarizzabili mediante: SCIA TARDIVA

Descrizione delle opere da sanare: - Cancello carrabile su Via Romana - Recinzione su Via Romana spese tecniche comprensive di predisposizione e presentazione SCIA in sanatoria; nulla osta

PIME sanzioni amministrative: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Si fa presente che sul terreno è trascritta una convenzione con atto unilaterale d'obbligo con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Dr. Dalle Luche Dario del 08/07/1998 repertorio n. 48268 trascritta il 29/07/1998 al Registro particolare n. 5177 a favore del COMUNE di MASSA dove il sig. xxxxxxxxxxxx (padre esecutato), si è obbligato per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a non modificare la destinazione d'uso per la durata di 10 anni del fabbricato ad uso agricolo da realizzarsi sul terreni oggetto di stima.

Note generali sulla conformità: nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019 e n° 117 del 20.07.2021
Norme tecniche di attuazione:	Arts.109-112. REGOLAMENTO URBANISTICO Art. 145: PIANO STRUTTURALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: agricolo di cui al punto A

Trattasi di un terreno agricolo, sito in Comune di Massa, località Cinque Vie di forma irregolare e con giacitura pressoché pianeggiante che si estende per una superficie catastale di mq.2.521. Il lotto di terreno, risulta accessibile da un ampio cancello carrabile su via Romana, e attualmente si presenta, incolto e recintato in parte con sovrastante un precario fabbricato ad uso stalla ovini e ricovero attrezzi composto da una stalla aperta in parte con struttura in legno e copertura parte in pannelli eternit e parte in pannelli di plastica ondulata e deteriorata.

Ai fini di una migliore identificazione del lotto, si riporta a seguire, la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più indicativi, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione: Regolamento Urbanistico: Area a prevalente funzione agricola Arts. 109-112 NTA/scheda Piano strutturale: "Area a pericolosità geomorfologica molto elevata" (PIME); Art. 145 NTA RU così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Massa in data 12.02.2024 e in corso di validità.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 23-05-1993

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.521,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente agricolo

Sistemazioni agrarie nessuna presente

Sistemi irrigui presenti non reperiti

Colture erbacee incolto

Colture arboree incolto

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete, visto l'utilizzo da parte del proprietario attuale che lo utilizza in parte a pascolo per il bestiame che detiene nella proprietà adiacente al bene descritta al lotto n. 1 e di cui esso risulta comunicante in quanto privo di recinzione.

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

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

Riscaldamento:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

tenuto conto che con il termine terreno agricolo si fa riferimento ad un terreno esclusivamente destinato al agricoltura, al allevamento degli animali o ad uso boschivo. Il valore attribuito all'immobile ha tenuto conto dello stato di fatto del bene, dell'utilizzo correlato all'attività agricola, delle reali potenzialità dell'area, della località in cui è ubicato il bene e del contesto in cui è inserito il bene e delle indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio. In relazione al incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso : - Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. - Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo riconoscitivo e non demolitivo. - Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto, o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. - Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici. - Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti. - Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione. - Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO	sup londa di pavimento	2.521,00	1,00	2.521,00

		2.521,00		2.521,00
--	--	----------	--	----------

Accessori

A

1. Stalla

Identificato al n. Non Accatastata
 Posto al piano TERRA
 Composto da ovile
 Sviluppa una superficie complessiva di non rilevabile alla data del sopralluogo visto la precarietà della struttura e le condizioni igieniche mq
 Destinazione urbanistica: agricola
 Valore a corpo: **€ 2000**

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dal Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc.;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione è di 45,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: confronto con professionisti del settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo con annesso Stalla**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.235,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO AGRICOLO	2.521,00	€ 35,00	€ 88.235,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.235,00
Valore corpo			€ 88.235,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.235,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.235,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo con annesso Stalla	2.521,00	€ 90.235,00	€ 90.235,00

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%)	€ 13.535,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.900,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
nessuna**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.799,75
--	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita

I principi di tassazio-

Allegati

- N. 1: CARTELLA ZIP CON PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- N. 2: RELAZIONE DI STIMA VERSIONE SUCCINTA
- N. 3: RELAZIONE DI STIMA FORMATO PRIVACY
- N. 4: CHECK LIST CONTROLLI DOCUMENTAZIONE ART. 567 c.p.c
- N. 5: FOGLIO RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI
- N. 6: ALLEGATI PERIZIA: - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - RILIEVO PLANIMETRICO: TAVOLA STATO CONCESSIONATO, TAVOLA STATO DI FATTO E TAVOLA DI RAFFRONTATO
- AGGIORNAMENTI IPOTECARI
- COPIA ATTO DI PROVENIENZA

Data generazione:

08-03-2024

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani