

---

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

promossa da: **OMISSIS**  
contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **75/2023**  
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Nicola Boni**

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

**Esperto alla stima:** Davide Tovani  
**Codice fiscale:** TVNDVD75M30B832N  
**Studio in:** Piazza 2 Giugno 14 - 54033 Carrara  
**Telefono:** 0585911664  
**Email:** dtovaniarch@gmail.com  
**Pec:** davide.tovani@archiworldpec.it



Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione  
Via Aurelia Sud n. 61

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A.....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>4</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>4</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>5</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>6</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>10</b>



Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione  
Via Aurelia Sud n. 61

## Lotto: 001

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No

E' stata depositata la certificazione notarile sostitutiva.

Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Aurelia Sud n. 61**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS. Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio **99**, particella **160 /180**, subalterno **6 / 2**, indirizzo Via Aurelia Sud, interno 61, piano T-1, comune Massa, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 61 mq Totale: escluse aree scoperte\*\* : 57 mq, rendita € Euro:185,92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2009 Pratica n. MS0100693 in atti dal 28/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8520.1/2009) FRAZIONAMENTO del 30/01/2009 Pratica n. MS0010556 in atti dal 30/01/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 681.1/2009) Atto del 13/04/2015 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MASSA (MS) Repertorio n. 20044 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2275.1/2015 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 17/04/2015.

Confini: a NORD confina con: altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 99, Particella 161; a EST confina con altra U.I. catastalmente catastalmente identificata da Foglio 99 Particella 161, 182; a OVEST confina con altra U.I. catastalmente catastalmente identificata da Foglio 99 Part.179; A SUD confina con altra U.I. catastalmente catastalmente identificata da Foglio 99 Particella 183 e 181.

Note sulla conformità catastale: **risulta graffata la particella Foglio 99, Particella 180, Sub. 2 Mappali Terreni Correlati Codice Comune F023 - Foglio 99 - Particella 160 Codice Comune F023 - Foglio 99 - Particella 180**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS. Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio **99**, particella **181**, indirizzo VIA AURELIA SUD, interno 61, piano T, comune MASSA, categoria C/2, classe 5, consistenza 8 Mq, superficie Totale: 12 Mq, rendita € Euro 17,35

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2011 Pratica n. MS0067638 in atti dal 25/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24989.1/2011). RISTRUTTURAZIONE del 25/05/2010 Pratica n. MS0053947 in atti dal 25/05/2010 RISTRUTTURAZIONE (n. 3829.1/2010). FRAZIONAMENTO del 30/01/2009 Pratica n. MS0010556 in atti dal 30/01/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 681.1/2009). Atto del 13/04/2015 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MASSA



(MS) Repertorio n. 20044 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2275.1/2015 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 17/04/2015.

Confini: A NORD confina con altra U.I. catastalmente identificata come Foglio 99 Particella 181; a SUD confina con altre U.I. catastalmente identificate come Foglio 99 Particella 183 e 712; a EST confina con altra U.I. catastalmente identificata come Foglio 99 Particella 182; a OVEST altra U.I. catastalmente identificata come Foglio 99 Particella 179

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS. - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS). - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: si riscontrano alcune difformità per la mancata corrispondenza tra la documentazione ufficiale e lo stato fisico reale dell'immobile relativa ad alcune dimensioni interne. Tali variazioni si classificano come lievi modifiche minori e non hanno rilevanza catastale e non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria (DOCFA).

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

Non specificato

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

L'immobile identificato dal Lotto 001 è collocato nel Comune di Massa e precisamente nella zona Est nel quartiere di Turano. La zona si caratterizza per una densità edificatoria elevata, presenta un'urbanizzazione residenziale a bassa densità (prevalenza di case uni e bifamiliari di due piani fuori terra con spazi esterni pertinenziali). La zona è caratterizzata per il passaggio delle SS Aurelia che va di fatto a tagliare l'area residenziale e al contempo è causa di un traffico veicolare molto intenso.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Massa.

**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 volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 13/04/2015 ai nn. 20045/13526; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/04/2015 ai nn. 375

- **Ipoteca riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 942.289,62; Importo capitale: € 471.144,81 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia in data 30/05/2017 ai nn. 652/6617 in data 31/05/2017 ai nn. 620

- **Ipoteca riscossione** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 127.626,56; Importo capitale: € 63.813,28; A rogito di Pubblico Ufficiale Agenzia Entrate ai nn. 996/6619 in data 19/11/2019 ai nn. 1345

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS\_ contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa in data 05/07/2023 ai nn. 1525/2023 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/07/2023 ai nn. 6000;

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** n.d.

**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.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** GLOBALE 99.92 Kwh/mqa . Classe G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 06/04/1994**. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/04/2008**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS. In forza di atto di compravendita - OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 72133/2017

Intestazione OMISSIS.

Tipo pratica: Attestazione di Conformità a mezzo di DIA (ai sensi di art.2 comm.2/2bis LRT n.52/1999 e s.m.i.)

Note tipo pratica: conformità in sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 e dell'art. 209 della LRT 65/2014

Per lavori: per sostituzione struttura copertura lignea in fabbricato ad uso deposito catastalmente identificato con Foglio 99 Particella 180.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/2017 al n. di prot. 72133

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: si precisa che la Pratica relativa alla richiesta di permesso in Sanatoria presenta il 28.04.2017 registrata al n. 72133 è stata rigettata ed archiviata per mancata integrazione della documentazione richiesta (come da comunicazione del Comune di Massa prot. 2022/00094270 del 14.12.2022 -Servizio Edilizia Privata-)

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul bene catastalmente identificato da Foglio 99, particelle 181, categoria C/2, magazzino (esterno all'abitazione), sono state realizzate opere relative alla modifica della copertura esistente con realizzazione di nuova struttura di travi di legno.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 e dell'art. 209 della LRT 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare: le irregolarità riscontrate rientrano negli interventi realizzati in mancanza dal titolo autorizzativo (SCIA) si può ottenere la sanatoria secondo art. 209 commi 1 e 2 b e 2 bis Legge Regionale Toscana n. 65-2014. La sanatoria è subordinata al pagamento di € 1000,00, a titolo di sanzione amministrativa minima, che sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia ("*..da euro 1.000,0 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso..*"), art. 209 comma 6 ter Legge Regionale Toscana n. 65-2014.

Sanzione: € 1.000,00



Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: l'importo riportato è relativo esclusivamente al costo della sanzione pecuniaria minima prevista - art. 209 comma 6 ter Legge Regionale Toscana n. 65-2014 -.

Le spese tecniche professionali per la redazione dell'istanza corredata di tutta la documentazione (di cui agli articoli 142 e 145 LRT n. 65 2014) necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune, nonché eventuali contributi e diritti non sono computate dovranno essere aggiunte al costo totale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interna, differenti dimensioni della camera da letto del bagno wc e del disimpegno

Regolarizzabili mediante: CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, L.r.T 64/2014) - art.136 comma 6, mancata comunicazione asseverata lavori.

La CILA è subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori

sanzione pecuniari per mancata comunicazione lavori: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: indicativamente sono stati riportati i costi della sanzione pecuniaria da pagare al Comune di Massa contestualmente alla presentazione della pratica CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA.

Le spese tecniche professionali per la redazione di tale pratica, non sono computate e sarà necessario aggiungerle al costo totale.

Note sulla conformità edilizia: circa la conformità edilizia è necessario eseguire una distinzione tra i due beni immobili costituenti il Lotto unico n.001:

relativamente al bene catastalmente identificato da Foglio 99, particelle 160 subalterno 6 e 180 subalterno 2 (graffate insieme e formanti un'unica unità immobiliare), categoria A/4, sulla base delle ricerche che è stato possibile eseguire presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Massa, non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato legittimo dei luoghi e l'acquisizione di "titoli edilizi" per la sua edificazione e/o successiva modificazione anche parziale dello stato originario.

L'unica documentazione esistente che certifichi lo stato dei luoghi è la planimetria catastale redatta nel 2009.

Secondo il DPR 6 Giugno 2001 - Testo Unico Edilizia- art.9 bis comma 1 bis, nel caso in cui non sia possibile prendere visione della copia della documentazione originale di progetto (titolo abilitativo legittimo ed eventuali varianti), oppure gli immobili sono stati realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, è consentito ricostruire lo stato legittimo dell'immobile anche attraverso altri documenti probanti quali le informazioni catastali.

In sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è stato verificato attraverso misure a campione rilevate per ognuno dei singoli ambienti costituenti l'unità immobiliare, nella camera e nella zona wc-bagno sono state riscontrate delle lievi differenze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale che determinano una condizione di difformità da sanare.

A titolo indicativo si precisa altresì che la costruzione del bene in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, così come riportato all'art. 7° del contratto di compravendita a rogito del OMISSIS (rep. n 20.044 Racc. n. 13.525) trascritto a OMISSIS il OMISSIS (r.g. OMISSIS r.p. OMISSIS).

Per quello che concerne invece il bene catastalmente identificato da Foglio 99, particelle 181, categoria C/2, magazzino esterno all'abitazione, sulla base delle ricerche che è stato possibile eseguire presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Massa risulta essere difforme.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico
In forza della delibera:	n. 142 del 30/7/2019 - Approvazione delle parti



	ripubblicate - deliberazione Consiglio Comunale n. 117/2021
Zona omogenea:	Sistema Territoriale di Pianura/ CS Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	PS T01: Sistema Territoriale di Pianura (Art. 18 Disc. Piano)

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

Appartamento collocato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di forma quadrangolare con copertura a doppia falda che sviluppa tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).

L'accesso avviene tramite vano scala condominiale che affaccia direttamente sulla SS Aurelia, l'unità immobiliare è costituita da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera da letto, piccolo disimpegno, bagno wc con doccia e piccolo balcone con vano ripostiglio attrezzato ad uso lavanderia.

Fa parte della proprietà anche una corte-giardino esterna ad uso esclusivo alla quale si accede tramite cancellato pedonale che affaccia su corte comune, la parte esterna non è collegata direttamente con l'interno della abitazione. Nella parte nord, nord-ovest della corte, in aderenza con i confini della proprietà, è presente un piccolo fabbricato con apertura finestrata sul fronte ovest ad uso magazzino/deposito.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS. - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,9 a 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato conservativo generale si può considerare sufficiente, ad oggi sono necessarie opere di manutenzione ordinaria quali pulitura ed imbiancatura e ripristino.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**



Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Porta blindata con rivestimento in lamellare effetto legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Visivamente l'impianto appare in regola ma non risulta alcuna documentazione che attesti la conformità e il rispetto delle norme di riferimento in ambito impiantistico.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Visivamente l'impianto appare in regola ma non risulta alcuna documentazione che attesti la conformità e il rispetto delle norme di riferimento in ambito impiantistico.

**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:** l'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica per l'uso residenziale. In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità alla normativa di riferimento in ambito impiantistico. L'assenza delle certificazioni di conformità, benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è valutata.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili



urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento 1 (cortili e giardini/orti) 10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale 2 % per superfici eccedenti il limite;
  - di ornamento 2 (terrazze, balconi) 30% fino a metri quadrati 25; - di servizio (cantine, garage, ripostiglio, 25% non comunicanti, 50% comunicanti).

\* Le superfici riportate sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo, e della successiva verifica eseguita su:

1. planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici provinciali del Territorio
2. doc. grafica allegata depositata presso i competenti uffici tecnici comunali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali _Abitazione _	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
Sup. di ornamento_corte/giardino	sup lorda di pavimento	44,00	0,10	4,40
Vano di servizio_Cantina deposito	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
sup. ornamento_balcone	sup lorda di pavimento	1,00	0,10	0,10
Sup. ornamento_ripostiglio	sup lorda di pavimento	1,50	0,50	0,75
		<b>110,50</b>		<b>61,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Semicentrale/San Carlo circondario del centro fino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1550

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:



1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
Ufficio tecnico di Massa.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione, dotazioni e impiantistiche, nonché la situazione urbanistica/edilizia e catastale (conformità difformità).

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).

Nella valutazione è stato applicato un deprezzamento percentuale del valore immobiliare dovuto alle difformità edilizia/urbanistiche riscontrate.

Tale valore è considerato a corpo, è indicativo ed è suscettibile di possibili variazioni ed incrementi; esso tiene conto e quindi comprende, sempre in via di approssimazione generale, i costi totali delle eventuali opere necessarie all'esecuzione dell'intervento e le spese professionali dei tecnici incaricati.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali _Abitazione_	53,00	€ 1.100,00	€ 58.300,00
Sup. di ornamento_ corte/giardino	4,40	€ 1.100,00	€ 4.840,00
Vano di servizio _Cantina deposito	2,75	€ 1.100,00	€ 3.025,00
sup. ornamento_balcone	0,10	€ 1.100,00	€ 110,00
Sup. ornamento_ ripostiglio	0,75	€ 1.100,00	€ 825,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.100,00
difformità edilizia/urbanistiche detrazione del 12.00%			€ -8.052,00
Valore corpo			€ 59.048,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.048,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.048,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	61,00	€ 59.048,00	€ 59.048,00



**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%)	€ 8.857,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

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

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: GLOBALE 99.92 Kwh/mqa. Classe G

**Pendenze condominiali:****- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 48.190,80</b>
--	--------------------

Allegati n. 1 - Copia doc. catastale: visure immobili, mappa 1: 2000, planimetria 1: 200.

Allegati n. 2 - Copia doc. Anagrafica degli esecutati.

Allegati n. 3 - Copia rilievo fotografico digitale del lotto.

Allegati n. 4 - copia doc. grafica, edilizia di progetto (Comune di Massa).

Allegati n. 5 – Atto di provenienza

Data generazione:

20-10-2024

L'Esperto alla stima

**Davide Tovani**