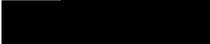


**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L.**

contro:   


**N.R.G. E.I. 47/2020**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 002 - Via Del Monco n**  
**4, 003 - Via San Lorenzo n 9**

**Esperto alla stima:** Federica Moschetti  
**Codice fiscale:** MSCFRC86R64F023P  
**Studio in:** Via XXIV Maggio - Massa  
**Email:** ing.federicamoschetti@gmail.com  
**Pec:** federica.moschetti@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Quercioli**  
Via del Monco n 4

**INDICE****Lotto: 002 - Via Del Monco n 4**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>4</b>
Corpo: A.....	4
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>5</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>12</b>
<b>9. ALLEGATI ALLA PERIZIA.....</b>	<b>14</b>

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Romagnano**  
Via San Lorenzo 9

**INDICE****Lotto: 003 - Via San Lorenzo n 9**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>15</b>
Corpo: A.....	15
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>16</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>16</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>17</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>17</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>18</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>18</b>

7. PRATICHE EDILIZIE.....	19
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	23
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	25

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione Quercioli  
Via del Monco n 4

### Lotto: 002 - Via Del Monco n 4

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No –

Non è presente la trascrizione dell'accettazione di eredità a seguito della morte del signor [REDACTED] (padre dell'esecutata) da parte dell'esecutata, del sig. [REDACTED] (fratello dell'esecutata) e della sig.ra [REDACTED] (madre dell'esecutata, deceduta nel [REDACTED]) per le loro rispettive quote.

Non è presente la trascrizione dell'accettazione di eredità a seguito della morte della signora [REDACTED] (madre dell'esecutata) da parte del sig. [REDACTED].

Risulta invece che, per la quota di spettanza, l'esecutata abbia rinunciato all'eredità.

Risulta atto di compravendita a rogito del notaio Rodolfo Vigliar, datato 29/09/2021, trascritto in data 01/10/2021 ai n. R.G. 9945, R.P. 7850, con il quale il sig. [REDACTED] acquista le quote di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Nello stesso atto risulta che la sig.ra [REDACTED] abbia acquistato il diritto di abitazione per l'importo di Euro 52.000,00.

Risulta l'accettazione dell'eredità sia di [REDACTED] che di [REDACTED] da parte dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (fratelli dell'esecutata).

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Quercioli, Via Del Monco n 4**

Note: Villetta a schiera costituita da due piani fuori terra, comprendente una cucina abitabile, un soggiorno, un ingresso ed un vano ripostiglio, tre camere di cui una con anticamera/studio e un bagno. Esternamente la casa è in parte fronteggiata da un porticato, circondata da un giardino e dotata di un locale cantina esterno.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietaria per 1/12;  
[REDACTED] proprietario per 11/36;  
[REDACTED] proprietario per 11/36;  
[REDACTED] proprietario per 11/36.

Foglio **127**, particella **9**, indirizzo Via Del Monco 4, piano T - 1, comune Massa, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 157 mq, escluse aree scoperte 147 mq, rendita € 433,82.

Derivante da: Costituzione del 02-701/1987 in atti dal 14/12/1998. Passaggi per causa di morte [REDACTED] protocollo n. MS0030472 in atti dal 16/04/2012. SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del [REDACTED] Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 88888 n. 225736 registrato in data 11/05/2021 - Trascrizione n. 3834.2/2021 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 19/05/2021

Confini: L'immobile confina con Viale della Repubblica, Via del Monco e sugli altri due fronti con immobili di proprietà privata a destinazione residenziale.

Note sulla conformità catastale: **Le informazioni catastali dovranno essere aggiornate per quanto riguarda le informazioni relative gli intestatari.**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED] proprietaria per 1/12;  
 [REDACTED] proprietario per 11/36;  
 [REDACTED] proprietario per 11/36;  
 [REDACTED] proprietario per 11/36.

Sezione censuaria Massa, foglio **127**, particella **1243**, qualità Orto Irrig, classe 2, superficie catastale 00 93, reddito dominicale: € Euro 2,42, reddito agrario: € 1,34.

Derivante da: Frazionamento del 06/09/2017. Sentenza del 10/02/2019, trascritta in atti dal 17/11/2014: acquisto per usucapione. Denuncia nei passaggi per casa di morte del [REDACTED]. Dichiarazione di successione n 4476.1/2017. Successione di [REDACTED]. SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] [REDACTED] Registrazione Volume 88888 n. 225736 registrato in data 11/05/2021 - Trascrizione n. 3834.2/2021 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 19/05/2021.

Confini: Il bene confina con Viale della Repubblica, giardino privato di stessa proprietà e sugli altri due fronti con immobili di proprietà privata a destinazione residenziale.

Note sulla conformità catastale: **Le informazioni catastali dovranno essere aggiornate per quanto riguarda le informazioni relative agli intestatari.**

**Quota e tipologia del diritto****1/12 di [REDACTED] - Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 33/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 33/36 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile, rispetto allo stato rilevato, appare globalmente conforme, salvo il vano accessorio della cantina la cui planimetria andrà sanata e successivamente aggiornata al catasto con la rappresentazione del bagno edificato al suo interno. Inoltre, in aderenza alla legittima proprietà della cantina, è presente una parete edificata dal vicino in maniera abusiva, della quale è necessaria la demolizione già prescritta da Sentenza della Corte di Appello di Genova n°777\_2015 e successiva.**

**Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione spazi interni.****Descrizione delle opere da sanare: Bagno interno al vano cantina, accessorio all'abitazione principale.****DOCFA: € 1.000,00****Oneri Totali: € 1.000,00****1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

NO

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

L'immobile è situato nella zona dei Quercioli che costituisce un elemento di collegamento funzionale e connettivo tra il nucleo vero e proprio del centro città, il nucleo di marina centro, la zona Ronchi-Poveromo e quella di Marina - Partaccia. Delimitata dal corso del fiume Frigido, dalla linea ferroviaria, da Viale della Repubblica e dal fosso del Magliano è sostanzialmente strutturata sull'asse del Viale Roma da cui si diramano elementi viari di penetrazione. Punti di forza e di debolezza: la presenza di alcune funzioni e servizi distribuiti generalmente lungo l'asse del Viale Roma offre un interessante via di sviluppo basata sulla delocalizzazione di quelle funzioni che attualmente gravano principalmente sul centro cittadino; la zona dei Quercioli risulta densamente

edificata con gravi carenze sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi; mancano efficaci collegamenti trasversali paralleli alla costa, che consentano di alleggerire il traffico di attraversamento urbano della mobilità; sono presenti aree degradate nella realtà dei Poggi, della Stazione (attualmente in via di recupero), dell'ambito territoriale compreso tra il Frigido, la ferrovia e Via Marina Vecchia. Il contesto urbano ha principalmente funzione residenziale associata alla presenza di alcune strutture turistico-ricettive, commerciali e sportive. L'asse del Viale Roma costituisce il principale asse di collegamento tra il centro città e la fascia costiera.

**Caratteristiche zona:** Semicentrale normale.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Stazione.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Malaspina.

**Attrazioni storiche:** Villa La Rinchiostra.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 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 legale** attiva a favore di BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 126.385,27; Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 29/11/2019 ai nn. 10684/1383.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 104.000,00; Importo capitale: € 104.000,00; Iscritta a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 11/05/2020 ai nn. 2980/376

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L. contro [redacted] trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 10/06/2020 ai nn. 3722/2789.

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere all'immobile principale sarebbe necessaria l'installazione di una pedana.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Allegata all'ultimo atto di compravendita datato 29/09/2021. L'immobile principale risulta in classe G.

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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano.

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Non risultano.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig.ra [redacted] per la quota di 1/12 dal 22/12/2011 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Solamente i sig. [redacted] e [redacted] hanno espresso accettazione di eredità. La denuncia di successione è stata trascritta a Massa Carrara, in data 16/03/2012, ai nn. 2237/1709.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [redacted] Sig.ra [redacted] **proprietari ante ventennio.** In forza di atto di compravendita; trascritto a Massa Carrara, in data 03/02/1961, ai nn.

449/598/421/1289.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] dal 28/11/2008 al 22/12/2011. In forza di domanda giudiziale trascritta a Massa Carrara, in data 28/11/2008, ai nn. 13924/9531.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] dal 17/11/2014. In forza di sentenza usucapione; trascritta a Massa Carrara, in data 17/11/2014, ai nn. 9315/7304.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 92-02-08/S

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Realizzazione di ampliamento lato mare composto da ingresso e vano scala nel 1964; realizzazione di cantina prefabbricata nel 1968; ampliamento di un vano con sottostante portico e un altro portico nel 1982.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 18/04/1992 al n. di prot. 92-02-08/S.

Numero pratica: DIA n° 61590

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione del locale adibito a cantina mediante la sostituzione del manto di copertura e il ripristino degli intonaci interni ed esterni.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 31/03/2009 al n. di prot. 0016051

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile principale è globalmente conforme dal punto di vista edilizio, non sono state riscontrate irregolarità. Il locale cantina è stato ristrutturato e al suo interno è stato realizzato un locale ad uso bagno senza titolo edilizio, pertanto non è conforme dal punto di vista edilizio ma andrà o demolito o sanato. Inoltre nel giardino è presente un gabbiotto amovibile.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Creazione di due tramezzature, dell'impianto idrico sanitario con relativi accessori e piastrellature.

CILA SANATORIA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di C.C. 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Area di frangia urbana AFU art. 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è urbanisticamente conforme.

**Note generali sulla conformità: L'immobile è in area P.I.M.E. (art. 145), ovvero Pericolosità Idraulica Molto Elevata.**

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

Villetta a schiera costituita da due piani fuori terra, comprendente una cucina abitabile, un soggiorno, un ingresso ed un vano ripostiglio, tre camere di cui una con anticamera/studio e balcone e un bagno.

Esternamente la casa è in parte fronteggiata da un porticato, circondata da un giardino e dotata di un locale cantina esterno.

L'immobile è in aderenza ad un complesso di edifici a destinazione residenziale, è collocato all'estremità lato mare, quindi ha tre prospetti liberi. La copertura a capanna è collocata ad un'altezza inferiore di quella dell'immobile adiacente.

I due piani dell'immobile sono collegati da una scala interna rivestita in marmo. L'immobile ha una struttura mista poiché il nucleo originario risale a prima del 1967 ed ha struttura portante in muratura, l'ampliamento invece, realizzato negli anni '80, ha in parte struttura in cemento armato.

La proprietaria comunica che il nucleo originario è stato edificato senza fondazioni. Le facciate sono state rifinite con intonaco civile e colorate con pittura bianca.

Gli infissi sono in legno, con chiusura esterna costituita prevalentemente da avvolgibili. Al piano terra le finestre sono in parte protette da grate in acciaio.

La cantina è stata realizzata nel 1964 e recentemente ristrutturata con opere interne.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di ██████████ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 33/36 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà.

██████████ - Quota: 33/36 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione.

Superficie complessiva di circa mq **594,00**

E' posto al piano: Terra -1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. Circa 2,90 - 2,95

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

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni generali buone, i pavimenti esterni sono come nuovi, così come i pavimenti interni anche se risalgono ad un periodo antecedente. La scala è rivestita in marmo bianco di Carrara così come le soglie delle finestre. In alcune parti dell'abitazione sono presenti leggeri difetti dovuti all'umidità, in particolare sulla muratura del soggiorno e quella del ripostiglio. Gli interni sono pitturati di bianco, ad eccezione di cucina, bagno, e camera piccola che sono in colori pastello. Esternamente l'immobile appare ben tenuto, salvo alcune chiazze sul parapetto del balcone. Sono presenti sia nella parete della porta di accesso, sia al piano superiore, delle lievi lesioni forse dovute ad uno scarso ammorzamento della struttura scatolare delle murature che potrebbe aver portato ad un leggero ribaltamento fuori dal piano della parete. Questa ipotesi deve essere verificata. La presenza di lesioni indica comunque la presenza di debolezze dal punto di vista strutturale.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Non risulta.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata calcolata al netto delle murature ed in mezzeria di quelle di confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	147,00	1,00	147,00
Cantina	sup reale lorda	20,00	0,35	7,00
Balconi	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
Patio	sup reale lorda	47,00	0,35	16,45
Giardino privato pari al 30% della Sup Coperta	sup reale lorda	66,00	0,10	6,60
Giardino privato oltre il 30% della Sup Coperta	sup reale lorda	310,00	0,05	15,50
		<b>594,00</b>		<b>193,55</b>

**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: 2020

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1850

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione.

Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

La stima viene effettuata a corpo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.550,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 309.680,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	147,00	€ 1.600,00	€ 235.200,00
Cantina	7,00	€ 1.600,00	€ 11.200,00
Balconi	1,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Patio	16,45	€ 1.600,00	€ 26.320,00
Giardino privato pari al 30% della Sup Coperta	6,60	€ 1.600,00	€ 10.560,00
Giardino privato oltre il	15,50	€ 1.600,00	€ 24.800,00

30% della Sup Coperta

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 309.680,00
Valore corpo	€ 309.680,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 309.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.806,67

**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]	193,55	€ 309.680,00	€ 25.806,67

**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% )	€ 46.452,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile.

**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.

**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>€ 260.228,00</b>
<b>Valore diritto e quota:</b>	<b>€ 21.686,00</b>

## 9. ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- Materiale rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Massa:
  1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della sig.ra [REDACTED].
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
  1. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
  2. Ispezione ipotecaria per immobile Fg 127, Part. 9 e 1243
  3. Ispezione ipotecaria terreno Fg. 127 Part. 1243
  4. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa in data **03/02/1961** ai nn. reg. part. 421 ed al reg. gen. 449;
  5. Nota di trascrizione atto di usucapione trascritto a Massa in data **15/06/2018** ai nn. reg. part. 4102 ed al reg. gen. 5361
  6. Nota di trascrizione atto di successione trascritto a Massa in data **16/03/2012** ai nn. reg. part. 2237 ed al reg. gen. 1709.
  7. Nota di trascrizione atto di successione trascritto a Massa in data **13/01/2015** ai nn. reg. part. 180 ed al reg. gen. 210.
  8. Ispezione ipotecaria immobile Fg. 127 Part. 1243 datata 03/11/2021.
  9. Nota di trascrizione accettazione eredità trascritta a Massa in data 07/10/2021 ai nn. reg. part. 7852 ed al reg. gen. 9947.
  10. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa in data 07/10/2021 ai nn. reg. part. 7851 ed al reg. gen. 9946.
  11. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa in data 07/10/2021 ai nn. reg. part. 7850 ed al reg. gen. 9945.
  12. Nota di trascrizione denuncia di successione trascritta a Massa in data 19/05/2021 ai nn. reg. part. 3834 ed al reg. gen. 4858.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
  1. Visura storica per immobile Fg. 127 Part. 9;
  2. Estratto di mappa Fg. 127 Part. 9 Comune di Massa;
  3. Elaborato Planimetrico Fg. 127 Part. 9 Comune di Massa;
  4. Elenco Immobili Fg. 127 Part. 9;
  5. Visura storica per immobile Fg. 127 Part. 1243;
  6. Estratto di mappa Fg. 127 Part. 1243;
  7. Visura storica per immobile Fg. 127 Part. 9 datata 03/11/2021.
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Massa:
  1. RU – Via Del Monco;
  2. Concessione Edilizia in Sanatoria 92-02-08/S del 05/02/1992
  3. DIA n° 61590 del 31.03.2009.
- Materiale fornito dall'esecutata:
  1. Sentenza Corte di Appello di Genova n° 777 del 2015;
  2. Sentenza Cassazione di Roma n° 24827 del 2020.
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
  1. Planimetrie stato rilevato Fg. 127 Part. 9, scala 1:100;
  2. Planimetria stato licenziato cantina Fg. 127 Part. 9, scala 1:100;
  3. Planimetria stato sovrapposto cantina Fg. 127 Part. 9, scala 1:100;
  4. Documentazione fotografica;

5. Verbale secondo accesso.

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Romagnano**  
Via San Lorenzo 9

### Lotto: 003 - Via San Lorenzo 9

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Romagnano, Via San Lorenzo n 9**

Note: Villetta unifamiliare costituita da due piani fuori terra ed uno seminterrato. Al piano terra sono presenti l'ingresso da cui si accede ad un ampio soggiorno pranzo, ad una cucina abitabile con veranda in ferro e vetro esterna, ad un ampio bagno e ad un locale adibito a studio. Al piano primo sono presenti un bagno, due camere singole che hanno accesso ad una terrazza ed una camera matrimoniale dotata di cabina armadi, bagno privato e terrazza. Al piano seminterrato è presente un locale adibito a taverna con un vano ad uso bagno ed uno ad uso locale tecnico/ripostiglio. Tra il piano terra ed il piano primo è presente un piano soppalco adibito a zona studio. La casa è circondata da un ampio giardino privato. Vincolante è la presenza, all'interno del giardino, di un traliccio delle linee elettriche.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

██ per 1/2;  
██ per 1/2.

Foglio **59**, particella **1165**, indirizzo Via San Lorenzo n 9, piano S1 - T - 1, comune Massa, categoria A/7, classe 1, consistenza 10.5 vani, superficie 243 mq, escluse aree scoperte 211 mq, rendita € 1.355,70.

Derivante da: Costituzione del 27/09/2004 protocollo n. MS0053784 in atti dal 27/09/2004  
Registrazione: Costituzione (n. 1824.1/2004).

Confini: L'immobile confina con due proprietà private di altra proprietà, una strada privata in parte di proprietà dell'esecutato e Via San Lorenzo.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

██ proprietà per 286/1000;  
██ proprietà per 286/1000;  
██ proprietà per 214/1000;  
██ proprietà per 241/1000.

Sezione censuaria Massa, foglio **59**, particella **1084**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 1 are 10 ca, reddito dominicale: € 0,23 L. 440, reddito agrario: € 0,14 L. 275

Derivante da: Atto di compravendita a rogito del notaio Tamburrino Raffaele del 22/12/1998  
Trascritto in atti dal 14/01/1999 Repertorio n. 24386.

Confini: Confina con l'immobile oggetto di esecuzione, Via San Lorenzo e un bene di altra proprietà.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 11-06-1994

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile, rispetto allo stato rilevato, non appare globalmente conforme. Emergono difformità al piano interrato sia per la realizzazione di un volume maggiore rispetto a quello concessionato, sia per modifiche interne riguardanti tramezzature e la realizzazione di un'angolo cottura, al piano terra sono presenti due pilastri esterni che reggono la loggia frontale ed anche posteriormente si osserva la presenza di setti che in planimetria catastale non sono stati riportati. Inoltre la sagoma tratteggiata del soppalco non corrisponde a quello realmente costruito. Al piano primo la loggia prossima alle scale non è stata realizzata ma è stata inglobata negli spazi interni. Sul muro di tamponamento è presente una finestra. Al piano terra, all'uscita della cucina è stata realizzata abusivamente una veranda in ferro e vetro, non riportata in planimetria catastale e che dovrà essere demolita poiché non sanabile.**

**Regolarizzabili mediante: PREGEO e DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Aumento di volume e modifiche interne al piano interrato. Setti esterni in aderenza esternamente al piano terra. Sagoma del soppalco differente. Loggia chiusa con parete munita di finestra al piano primo.**

**DOCFA: € 1.500,00****PREGEO: € 2.000,00****Oneri Totali: € 3.500,00****1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

NO

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

L'immobile è situato nella zona di Romagnano, delimitata dalla fascia pedecollinare del Candia, dalla statale Aurelia e dal fiume Frigido. Il connotato principale di quest'area è dato dal tessuto urbanistico di recente sviluppo che ingloba nuclei di significato storico come Mirteto e Castagnola. Il processo di sviluppo è originato soprattutto dalla nascita dei villaggi operai di Romagnano e Castagnola costruiti direttamente ai limiti della ZIA. Punti di forza e di debolezza: la debolezza infrastrutturale è uno degli elementi che caratterizzano in negativo l'unità territoriale; uno sviluppo edilizio insistente sulle matrici viarie originarie che dall'Aurelia si dipanano verso la fascia collinare seguendone il contorno, non è stato correttamente sostenuto dalla dotazione di standard né dall'adeguamento della viabilità; di particolare rilievo, per quanto concerne l'aspetto del recupero e della riqualificazione, è la presenza degli insediamenti PEEP a ridosso della fascia collinare, che per dimensione e struttura si configurano quali elementi di discontinuità e conflittualità urbanistica ed ambientale. Funzione nel contesto urbano: la funzione prevalente è quella residenziale con importanti nuclei di edilizia economica popolare. Correlazione con le altre aree territoriali: l'unità territoriale interagisce sostanzialmente con il contiguo Centro Città, dal quale dipende per funzioni e servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato.  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.  
**Importanti centri limitrofi:** Centro Storico di Massa.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Malaspina.  
**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato.

### 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 legale** attiva a favore di BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 126.385,27; Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 29/11/2019 ai nn. 10684/1383.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 104.000,00; Importo capitale: € 104.000,00; Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 11/05/2020 ai nn. 2980/376.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L. contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 10/06/2020 ai nn. 3722/2789;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 10/07/2019 ai nn. 6226/4751; Pignoramento relativo la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'immobile di cui al foglio 59 particella 1165.

**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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere all'immobile principale sarebbe necessaria l'istallazione di una pedana. Attualmente non sarebbe possibile l'accesso al piano primo e al piano seminterrato poiché gli elementi di comunicazione verticale consistono in semplici scale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano.

**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 risultano.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano.

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Non risultano.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietari ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di divisione a rogito di Tamburino Raffaele, in data 02/05/2000, ai nn. 26254; trascritto a Massa Carrara, in data 10/05/2000, ai nn. 4162/2760.

Note: Viene assegnata a [REDACTED] e alla moglie [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, l'area di sedime dell'immobile in oggetto.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**proprietari ante ventennio al 02/05/2000.** In forza di atto di compravendita a rogito di Tamburino Raffaele, in data 22/12/1998, ai nn. 24386; trascritto a Massa Carrara, in data 30/12/1998, ai nn. 11630/8368.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 9904005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione in variante alla C.E. 9509020 del 07-09-1996

Oggetto: Nuova Costruzione

Presentazione in data 07/04/1999 al n. di prot. 11503

Rilascio in data 25/08/1999 al n. di prot. 9904005

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio. Emergono difformità al piano interrato sia per la realizzazione di un volume maggiore rispetto a quello concessionato, sia per modifiche interne riguardanti tramezzature e la realizzazione di un'angolo cottura e un bagno. Al piano terra sono presenti due pilastri esterni che reggono la loggia frontale ed anche posteriormente si osserva la presenza di setti che in planimetria catastale non sono stati riportati. Inoltre la sagoma tratteggiata del soppalco non corrisponde a quello realmente costruito. All'uscita della cucina è stata realizzata una veranda in ferro e vetro, che dovrà essere demolita poiché non sanabile. Al piano primo la loggia prossima alle scale non è stata realizzata ma è stata inglobata negli spazi interni. Sul muro di tamponamento è presente una finestra. Esternamente è stato realizzato un ampio piano cottura sul confine.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e prospettiche. Il volume concessionato al piano interrato andrà ripristinato. La veranda esterna andrà demolita. Il volume costruito in più al piano primo tramite la chiusura della loggia, dal punto di vista del mero calcolo dei mc sarebbe sanabile previa il pagamento di una sanzione e la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria però, salvo diversa interpretazione degli organi competenti, senza il nulla osta della società Terna che gestisce il traliccio di energia elettrica, dovrà essere demolito ripristinando lo stato concessionato. Il piano cottura esterno dovrà essere demolito poiché non rispetta le distanze dai confini.

CILA SANATORIA: € 3.000,00

RIPRISTINO VOLUME CONCESSIONATO AL PIANO INTERRATO CON LA COSTRUZIONE DI APPOSITA TRAMEZZATURA: € 1.000,00

DEMOLIZIONE VERANDA FERRO E VETRO: € 2.500,00

RIPRISTINO LOGGIA PIANO PRIMA: € 5.000,00

DEMOLIZIONE BARBEQUE: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 14.500,00**

Gli oneri sopra citati includono le spese tecniche. I costi riferiti alle opere murarie sono stati computati facendo riferimento al prezzario della Regione Toscana riferito alla provincia di Massa Carrara.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di C.C. 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Città diffusa a media e bassa densità CDmbd art. 30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è urbanisticamente conforme.

**Note generali sulla conformità: L'immobile è in area P.I.E. (art. 146), ovvero Pericolosità Idraulica Elevata.**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Villetta unifamiliare costituita da due piani fuori terra ed uno seminterrato. Al piano terra sono presenti l'ingresso da cui si accede ad un ampio soggiorno pranzo, ad una cucina abitabile con veranda in ferro e vetro esterna, un ampio bagno ed un locale adibito a studio. Al piano primo sono presenti un bagno, due camere singole che hanno accesso ad una terrazza ed una camera matrimoniale dotata di cabina armadi, bagno privato e terrazza. Al piano seminterrato si accede sia tramite la scala interna che da una scala esterna, al suo interno è presente un locale adibito a taverna con un vano ad uso bagno ed uno ad uso locale tecnico/ripostiglio. Tra il piano terra ed il piano primo è presente un piano soppalco adibito a zona studio. La casa è circondata da un ampio giardino privato. Vincolante è la presenza, all'interno del giardino, di un traliccio delle linee elettriche.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 11-06-1994

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.758,00**

E' posto al piano: S1-Terra -1

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna al piano seminterrato di circa 2,50 m - al piano T in media 2,70 m - al piano primo 2,70 m

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

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni generali buone, i pavimenti esterni sono come nuovi, così come i pavimenti interni. A livello della copertura, sopra il vano scale, è presente una zona macchiata probabilmente a causa della presenza di umidità o di possibili infiltrazioni. I prospetti sono in parte intonacati e dipinti di bianco, in parte rivestiti di pietra. Gli interni sono pitturati di differenti colori al piano terra e primo. Al piano seminterrato le pareti sono rivestite con pannelli in legno chiaro. La scala esterna è rivestita di pietra. Esternamente l'immobile appare in fase di conclusione poiché ci sono alcune opere che devono ancora essere terminate. Alcune di queste non sono presenti nella concessione. Il giardino ospita una piscina amovibile, fuori terra, rivestita in tufo e una struttura in cemento rivestita in pietra con forno e barbecue. Non sono state riscontrate, durante il sopralluogo, lesioni significative.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Non risulta.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata calcolata al netto delle murature ed in mezzeria di quelle di confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	180,00	1,00	180,00
Cantina	sup reale lorda	83,00	0,35	29,05
Patio	sup reale lorda	125,00	0,35	43,75
Loggia	sup reale lorda	15,00	0,35	5,25
Balconi	sup reale lorda	16,00	0,25	4,00
Giardino privato pari al 30% della Sup Coperta	sup reale lorda	73,00	0,10	7,30
Giardino privato oltre il 30% della Sup Coperta	sup reale lorda	1.266,00	0,05	63,30
		<b>1.758,00</b>		<b>332,65</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2021

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2050

Valore di mercato max (€/mq): 3000

**Accessori**

A

1. Terreno annesso

Identificato al n. Fg 59 Part 1084

Posto al piano T Composto da Vialetto di accesso pedonale e posto auto  
Sviluppa una superficie complessiva di circa 100,00 mq

Destinazione urbanistica: Stessa dell'abitazione principale

Valore a corpo: € 11.500,00 (quota di spettanza dell'esecutato € 2.461,00)

Note: L'immobile è di proprietà dell'esecutato per la quota di 214/1000 ed è entrato in suo possesso tramite l'atto di compravendita a rogito del Notaio Tamburino Raffaele Trascritto a Massa Carrara in data 30-12-1998 ai numeri R.G. 11630 e R.P. 8368.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenzi derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombenzi per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione.

Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

La stima viene effettuata a corpo.

Il valore al mq verrà abbattuto di circa 200 €/mq per tenere conto della servitù di elettrodotto gravante sul terreno.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.525,00;

Altre fonti di informazione: Raffronto con beni simili.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 642.105,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	180,00	€ 2.300,00	€ 414.000,00
Cantina	29,05	€ 2.300,00	€ 66.815,00
Patio	43,75	€ 2.300,00	€ 100.625,00
Loggia	5,25	€ 2.300,00	€ 12.075,00
Balconi	4,00	€ 2.300,00	€ 9.200,00
Giardino privato pari al 30% della Sup Coperta	7,30	€ 2.300,00	€ 16.790,00
Giardino privato oltre il 30% della Sup Coperta	63,30	€ 2.300,00	€ 145.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 765.095,00
Valore corpo			€ 765.095,00
Valore corpo diritto e quota			€ 382.547,50
Valore Accessori			€ 11.500,00
Valore Accessori diritto e quota			€ 2.461,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 385.008,50

**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 in vil- lini [A7] con an- nesso Terreno annesso	332,65	€ 765.095,00	€ 382.547,50
B	Terreno accesso- rio	100,00	€ 11.500,00	€ 2.461,00

**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% )	A € 114.764,25 B € 1.725,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile.

**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.

**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>€ 642.105,75</b>
--	---------------------

Data generazione:  
18-11-2021

L'Esperto alla stima  
**Federica Moschetti**

## 9. ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- Materiale rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Massa:
  1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. ██████████.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
  1. Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████;
  2. Ispezione ipotecaria per immobile datata 18/11/2021;
  3. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa in data **30/12/1998** ai nn. reg. part. 8368 ed al reg. gen. 11630;
  4. Nota di trascrizione atto di divisione trascritto a Massa in data **10/05/2000** ai nn. reg. part. 2760 ed al reg. gen. 4162.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
  1. Visura storica per immobile Fg. 59 Part. 1165;
  2. Estratto di mappa Fg. 59 Part. 1165 Comune di Massa;
  3. Elaborato Planimetrico Fg. 59 Part. 1165 Comune di Massa;
  4. Elenco Immobili Fg. 59 Part. 1165;
  5. Visura storica per immobile Fg. 59 Part. 1084;
  6. Estratto di mappa Fg. 59 Part. 1084.
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Massa:
  1. RU – Via San Lorenzo;
  2. Concessione Edilizia n° 9904005 presentata il 07/04/1999 protocollo n° 11503;
  3. Voltura della Concessione Edilizia n° 9904005 del 25/08/1999;
  4. Rilascio Concessione Edilizia n° 9904005;
  5. Dichiarazione inizio lavori del 25/08/1999;
  6. Variante Finale n° 51236 del 30/08/2002;
  7. Fine Lavori e certificate di Collaudo 29/10/2005.
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
  1. Planimetrie stato rilevato Fg. 59 Part. 1165, scala 1:100;
  2. Planimetria stato licenziato Fg. 53 Part. 1165, scala 1:100;
  3. Planimetria stato sovrapposto Fg. 53 Part. 1165, scala 1:100;
  4. Planimetria generale scala 1:200;
  5. Documentazione fotografica;
  6. Verbale secondo accesso.