

---

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N GEN. REP. 101/2016**  
**DATA UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **AVV. ROBERTO PAGLIUCA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Lotto 001

Appartamento con posto auto scoperto

**ESPERTO ALLA STIMA: Sara Mannini**

**CODICE FISCALE: MNNSRA73P56F023F**

**STUDIO IN: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa**

**TELEFONO: 0585 8323063**

**EMAIL: fra.sara-ms@libero.it**

**PEC: sara.mannini@ingpec.eu**









Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

Bene: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Prezzo da libero: € 179 928,64

Prezzo da occupato: € 179 928,64













5. a sud con fg.139 e mapp. 28,
6. a sud-ovest con fg.139 part. 25.

NOTE sulla conformità catastale: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

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

Non specificato

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

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato a cui appartengono i beni eseguiti fa parte della fascia retrocostiera del Comune di Massa in località Marina di Massa a circa un Kilometro dal mare. Il fabbricato è ubicato in prossimità di una delle principali viabilità che collegano la città di Massa alla località di Marina di Massa, via San Leonardo. Nelle vicinanze del fabbricato trovano ubicazione molti servizi quali: un piccolo supermercato, negozi di vario genere, fermate autobus. Il fabbricato è posto a circa 1 Kilometro dal mare. Il tessuto urbano in cui si colloca l'edificio è costituito principalmente da fabbricati a destinazione residenziale di massimo due/tre piani fuori terra. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Gli spazi di parcheggio sono quasi inesistenti, la maggior parte dei fabbricati è dotata di spazi di parcheggio privati. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la località di Marina di Massa ospita, due scuole per l'infanzia, quattro scuole elementari, due scuole medie, di cui una a distanza inferiore ad un Kilometro dal fabbricato eseguito, una chiesa, due farmacie, un circolo di tennis e varie attività commerciali tra cui un piccolo supermercato. L'edificio in oggetto è anche a poca distanza dal centro commerciale Mare Monti dove sono inseriti un supermercato, attività commerciali di vario genere e una farmacia comunale. A circa un Kilometro dal fabbricato è possibile raggiungere il lungomare con tutte le attività e locali di ristorazione legati al centro turistico di Marina di Massa e della vicina Versilia raggiungibile in pochi minuti in macchina. Da Marina di Massa si può arrivare facilmente nella città di Massa e nella località di Marina di Carrara. A solo un'ora di tragitto è possibile percorrere i sentieri delle Alpi Apuane.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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



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

**Servizi offerti dalla zona:** Piccolo supermercato (normale), piccole attività commerciali, distributore di benzina, centro sportivo di tennis, attività di ristorazione, nido, scuola infanzia, primaria e medie. A meno di 1 kilometro sono ubicati: farmacia comunale e privata, chiesa, negozi di diversa tipologia merceologica, giardini, parchi pubblici e centro il commerciale Mare Monti. A circa 1 Km di distanza è stato da poco ultimato il Nuovo Ospedale Apuano (ubicato al termine di via Fiume, lato Carrara).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è prossima al litorale e alle attività ricettivo turistiche che in essa trovano spazio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il litorale versiliese oltre alle attrazioni montane delle Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi siti nella città di Massa raggiungibile in pochi minuti di macchina.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di linea locale degli autobus che collega Massa e Marina di Massa, la fermata dell'autobus è a circa 300 mt di distanza dal fabbricato.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), via Fiume n°21

Occupato da

[REDACTED]

Opponibilità ai terzi: ---

**Identificativo corpo:** Posto auto

Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara), via Fiume n°21

Occupato da

[REDACTED]

Opponibilità ai terzi: ---



Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi dell'art.7DPR 602/73 dal D.Lgs 46/99 e dal 193/017; Importo ipoteca: € 61221,50; Importo capitale: € 30610,75 ; A rogito di EQUITALIA CENTRO SP.A. in data 24/06/2013 ai nn. 22130/66; Iscritto/trascritto a Firenze in data 01/07/2013 ai nn. 4932/623

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 345000; Importo capitale: € 230000 ; A rogito di Notaio Rodolfo Vigliar in data 06/08/2007 ai nn. 80746/4759; Iscritto/trascritto a Massa in data 07/08/2007 ai nn. 9462/2456

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi dell'art.7DPR 602/73 dal D.Lgs 46/99 e dal 193/017; Importo ipoteca: € 109553,42; Importo capitale: € 54776,71 ; A rogito di EQUITALIA CERIT SP.A. in data 11/11/2009 ai nn. 102575/66; Iscritto/trascritto a Firenze in data 17/11/2009 ai nn. 11820/1944

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi dell'art.7DPR 602/73 dal D.Lgs 46/99 e dal 193/017; Importo ipoteca: € 61221,50; Importo capitale: € 30610,75 ; A rogito di EQUITALIA CENTRO SP.A. in data 24/06/2013 ai nn. 22130/66; Iscritto/trascritto a Firenze in data 01/07/2013 ai nn. 4932/623

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2016 ai nn. 2703 iscritto/trascritto a Massa in data 23/09/2016 ai nn. 8491/6121;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara), via Fiume n°21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo dal 01.07.2016 al 30.06.2017):

vedi paragrafo precedente

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e già scadute al momento della

perizia: vedi paragrafo precedente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi paragrafo precedente.

Millesimi di proprietà: 4,95

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] 2. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche, in data 28/11/1989, ai nn. 36478; trascritto a Massa, in data 04/12/1989, ai nn. 9998/4755.

NOTE: [REDACTED]

[REDACTED] 3. In precedenza, dal 30.09.1981, tutti i beni acquistati dai [REDACTED] erano di proprietà al 50% [REDACTED]





Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 06/08/2007, ai nn. 80745/4758; trascritto a Massa, in data 07/08/2007, ai nn. 9461/5864.

NOTE: La sezione D riporta testualmente:

*"La vendita riguarda la unità immobiliare a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, accessori, servitù attive e passive, appartenenti e non appartenenti, nascenti e dipendenti dalla costruzione, niente escluso ed eccettuato, con i proporzionali diritti sulle parti e cose comuni, tali definite dalla legge, dagli usi e dal regolamento di condominio che, predisposto dal costruttore, è allegato al mio atto del 13.06.06.2007, registrato a Massa il 14.06.2007 al n° 1864 1T e trascritto ivi il 15.06.2007 al n° 4477 e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare. In particolare le parti precisano che:*

- *con il mappale 667/32 individuano la rampa, lo spazio di manovra comuni a tutti i subalterni,*
- *con il mappale 667/33 si individuano la corte esterna, l'accesso carraio, l'accesso pedonale, i locali contatori comuni a tutti i subalterni,*
- *con il mappale 667/34 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 8, 9, 10, 13, 14,*
- *con il mappale 667/35 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 6, 7, 11, 12,*
- *che i CD volumi tecnici non utilizzabili nell'interrato, accessibili solo per ispezione e pulizia, sono di spettanza esclusiva dei proprietari delle cantine in prosecuzione delle stesse, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno rosso nella planimetria che si allega alla lettera "D" proprietari ai quali è affidata la relativa manutenzione,*
- *il sottosuolo corrispondente all'androne del palazzo nella sua proiezione verso il basso sarà di spettanza dei proprietari delle cantine ai sub. 17, 18 e 19, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno verde nella planimetria sopra allegata alla lettera "D", in prosecuzione delle stesse ove mai sarà possibile un futuro utilizzo,*
- *l'immobile trova accesso dalla via Fiume a mezzo di esistente passo a piedi e con*



particolare:

3. Fg. 139 Part. 186
4. Fg. 139 Part. 7 sub. 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 26/09/2005, ai nn. 75213/4169; trascritto a Massa, in data 27/08/2007, ai nn. 10433/6489.

Note: Con questo atto la società [REDACTED] acquisisce parte dei fabbricati che verranno demoliti al fine di costruire l'edificio a cui oggi appartiene il bene esecutato in particolare:

1. Fg. 139 Part. 7 sub. 1
2. Fg. 139 Part. 186
3. Fg. 139 Part. 603

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 06/08/2007, ai nn. 80745/4758; trascritto a Massa, in data 07/08/2007, ai nn. 9461/5864.

NOTE: La sezione D riporta testualmente:

*"La vendita riguarda la unità immobiliare a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, accessori, servitù attive e passive, appartenenti e non appartenenti, nascenti e dipendenti dalla costruzione, niente escluso ed eccettuato, con i proporzionali diritti sulle parti e cose comuni, tali definite dalla legge, dagli usi e dal regolamento di condominio che, predisposto dal costruttore, è allegato al mio atto del 13.06.06.2007, registrato a Massa il 14.06.2007 al n° 1864 1T e trascritto ivi il 15.06.2007 al n° 4477 e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare. In particolare le parti precisano che:*

- con il mappale 667/32 individuano la rampa, lo spazio di manovra comuni a tutti i subalterni,
- con il mappale 667/33 si individuano la corte esterna, l'accesso carraio, l'accesso pedonale, i locali contatori comuni a tutti i subalterni,
- con il mappale 667/34 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 8, 9,

10, 13, 14,

- con il mappale 667/35 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 6, 7, 11, 12,
- che i CD volumi tecnici non utilizzabili nell'interrato, accessibili solo per ispezione e pulizia, sono di spettanza esclusiva dei proprietari delle cantine in prosecuzione delle stesse, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno rosso nella planimetria che si allega alla lettera "D" proprietari ai quali è affidata la relativa manutenzione,
- il sottosuolo corrispondente all'androne del palazzo nella sua proiezione verso il basso sarà di spettanza dei proprietari delle cantine ai sub. 17, 18 e 19, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno verde nella planimetria sopra allegata alla lettera "D", in prosecuzione delle stesse ove mai sarà possibile un futuro utilizzo,
- l'immobile trova accesso dalla via Fiume a mezzo di esistente passo a piedi e con veicoli come da sempre esercitato,

l'area al mappale sub.33, lungo il lato ponente, è gravata di passo della larghezza di metri tre a favore di aventi causa [REDACTED] per accedere al passo privato e quindi a via Fiume; la striscia asservita è posta fuori dalla recinzione"

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

- Numero pratica: Permesso di costruire n°55712 del 17.08.2005
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale in via Fiume , loc. Marina di Massa
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 20276
- Rilascio in data 17/08/2005 al n. di prot. 55712
- Abitabilità/agibilità in data 02/07/2007 al n. di prot. 30065

NOTE: E' stata presentata Voltura il 07.10.2005 n°56394 a nome di [REDACTED] in data 16.05.2006 è stata depositata Variante in Corso d'Opera (n°23674) rilasciata il 13.10.2006 n°57368. Il Permesso a Costruire è stato completato con una Variante Finale nel 2007 con il prot. N°59052.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

- ◆ Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°59337
- ◆ Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- ◆ Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- ◆ Per lavori: Realizzazione di nuovi posti auto (per un totale di nove) e modifiche interne al piano interrato di fabbricato residenziale.
- ◆ Oggetto: Realizzazione di posti auto
- ◆ Presentazione in data 17/09/2007 al n. di prot. 42214
- ◆ Rilascio in data 17/09/2007 al n. di prot. 59337

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

- Numero pratica: Permesso di costruire n°55712 del 17.08.2005
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale in via Fiume , loc. Marina di Massa
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 20276

- Rilascio in data 17/08/2005 al n. di prot. 55712
- Abitabilità/agibilità in data 02/07/2007 al n. di prot. 30065

NOTE: E' stata presentata Voltura il 07.10.2005 n°56394 a nome di [REDACTED] In data 16.05.2006 è stata depositata Variante in Corso d'Opera (n°23674) rilasciata il 13.10.2006 n°57368. Il Permesso a Costruire è stato completato con una Variante Finale nel 2007 con il prot. N°59052.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

- ◆ Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°59337
- ◆ Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- ◆ Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- ◆ Per lavori: Realizzazione di nuovi posti auto (per un totale di nove) e modifiche interne al piano interrato di fabbricato residenziale.
- ◆ Oggetto: Realizzazione di posti auto
- ◆ Presentazione in data 17/09/2007 al n. di prot. 42214
- ◆ Rilascio in data 17/09/2007 al n. di prot. 59337

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

### 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: L'appartamento è conforme al progetto depositato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Posto auto [PA]

Note sulla conformità edilizia: Il posto auto è conforme al progetto depositato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

## 7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento Urbanistico adottato il fabbricato risulta appartenere all'Area di Frangia Urbana (AFU) regolamentato dalla normativa relativa. In base al vecchio PRG il fabbricato ricade in zona B4.
Norme tecniche di attuazione:	Zona B4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO





	zona B4.
Norme tecniche di attuazione:	Zona B4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

NOTE sulla conformità: Nessuna

NOTE generali sulla conformità: Il fabbricato è regolarmente licenziato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento**

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato nel Comune di Massa, località Marina di Massa, in via Fiume n°21 ed appartiene ad un fabbricato su due livelli fuori terra, uno interrato e una mansarda a destinazione deposito. L'edificio non affaccia direttamente su via Fiume n°21 ma è raggiungibile tramite strada secondaria asfaltata e carrabile che conduce a questo e ad un'altro edificio monofamiliare. Il fabbricato è a destinazione residenziale e a piano interrato sono collocati i parcheggi coperti. La zona non è dotata di aree di parcheggio, l'edificio ha aree esterne di parcheggio che però sono tutte assegnate. La CTU ha ritirato presso il Comune di Massa i progetti relativi al fabbricato e ha riscontrato che il condominio è così composto:

1. a piano terra 5 appartamenti tutti con piccola area esterna di pertinenza,
2. a piano primo 5 appartamenti,
3. piano mansarda 4 locali destinati a deposito.



specificato se il [REDACTED]. Anche l'atto di acquisto, visionato cartaceo in originale (del 06.08.2007), non fornisce informazioni in merito. L'esecutato ha però riferito di essere in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **98,36**
- E' posto al piano: Terra
- L'edificio è stato costruito nel: 2005 e completato nel 2007
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha ancora subito ristrutturazioni.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
- L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>tamburate con finitura in legno nobilitato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b>

condizioni: buone

Portone di ingresso                      tipologia: anta singola a battente  
materiale: blindata  
condizioni: buone

Rivestimento                                ubicazione: cucina  
materiale: mattonelle in gres  
condizioni: buone

Rivestimento                                ubicazione: bagno  
materiale: mattonelle mosaico  
condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nel Certificato di Abitabilità il Direttore dei Lavori dei lavori afferma di essere in possesso delle dichiarazioni degli impiantisti relative all'esecuzione a perfetta regola d'arte e conformità degli









grazie a due scale esterne mentre il piano interrato tramite rampa carrabile.

Il posto auto è posizionato sul lato nord-ovest del fabbricato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

*Ulteriori informazioni sul debitore:* La CTU ha verificato il regime patrimoniale dell'esecutato presso il Comune di Massa dove è stata ritirata copia dell'atto di matrimonio, "tradotto identico all'originale dalla lingua albanese nella lingua italiana" (trascritto in data 04.06.2009), in cui non è specificato se il [REDACTED]. Anche l'atto di acquisto, visionato cartaceo in originale (del 06.08.2007), non fornisce informazioni in merito. L'esecutato ha però riferito di essere in regime di comunione dei beni.

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **13,00**
- E' posto al piano: Terra
- L'edificio è stato costruito nel: 2005 e completato nel 2007
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha ancora subito ristrutturazioni.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21;
- 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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	---
Note	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adequamento	---
Impianto a norma	---
Esiste la dichiarazione di conformità	---
Note	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	---

Scadenza	---
Note	---

## Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPEL in data	---
Collaudo ISPEL	---
Autocertificazione	---
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	---
Denuncia ISPEL in data	---
Note Carri ponte	---

## Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	---

## Note generali impianti: ---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60
		13,00		2,60

## Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F





Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.320,00
Valore Corpo	€ 8.450,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.450,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	70,59	€ 203 230,75	€ 203 230,75
Posto auto	Posto auto [PA]	2,60	€ 8.450,00	€ 8.450,00
TOTALE			€ 211 680,75	€ 211 680,75

## 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% )	€ 31 752,11
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 179 928,64
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 179 928,64



