

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **14/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione di tipo economica**

**Esperto alla stima:** Geom. Emilio Aldovardi  
**Codice fiscale:** LDVMLE85D09F023A  
**Studio in:** Via E. Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** +39 3357669939  
**Email:** aldogeom@gmail.com  
**Pec:** emilio.aldovardi@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Loc. Iera civ. 37 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economica

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 33, particella 1000, subalterno 3, scheda catastale MS0024479, indirizzo Loc. Cordellana (IERA) Civ. 37, comune BAGNONE, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Mq 107, rendita € € 210,71

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Loc. Iera civ. 37 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economica

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Loc. Iera civ. 37 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economica

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Loc. Iera civ. 37 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economica

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Regionale Europea Spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Loc. Iera civ. 37 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economica

**Corpo:** A

**Comproprietari:**

### 6. Misure Penali

**Beni:** Loc. Iera civ. 37 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economica

**Corpo:** A



**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Loc. Iera civ. 37 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economica

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Loc. Iera civ. 37 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economica

**Prezzo da libero:** € 67.000,00

**Prezzo da occupato:** € 67.000,00



**Beni in Bagnone (Massa Carrara)**  
Località/Frazione Iera  
Loc. Iera civ. 37

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo economica**

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 di tipo popolare [A4] sito in Bagnone (Massa Carrara) CAP: 54021 frazione: Iera, Loc. Iera civ. 37

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: NESSUNO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 33, particella 1000, subalterno 3, scheda catastale MS0024479, indirizzo Loc. Cordellana (IERA) Civ. 37, comune BAGNONE, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Mq 107, rendita € € 210,71

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'immobile confina con : A Nord con vuoto ricadente su area comune particella 1000; a Sud con strada pubblica; A Est con altra unità immobiliare particella 1000; A Ovest con particella 995.

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

Non specificato

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

Il bene oggetto della presente procedura è posto in un'area piuttosto isolata, distante circa 7km dal centro di Bagnone e circa 22km dal centro di Aulla, precisamente località Iera. Tale località è costituita da un nucleo antico di abitazioni che formano di fatto un piccolo borgo, facilmente raggiungibile dai centri cittadini limitrofi con strada pubblica o con servizio pubblico di autotrasporti (bus).

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Montane

**Importanti centri limitrofi:** Centro di Bagnone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello di Bagnone.

**Attrazioni storiche:** Borghi Storici.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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 convenzionale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000 ; A rogito di Not. La Faja Stefani in data 14/12/2007 ai nn. 115534/9655; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 09/01/2008 ai nn. 291/31

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 20/01/2016 ai nn. 224 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 10/03/2016 ai nn. 2083/1515;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (CREDITORI INTERVENUTI):

- Descrizione onere: INTERVENTO DI [REDACTED] INTERVENTO E [REDACTED] PER € € 12.268,43.

- Descrizione onere: INTERVENTO DI [REDACTED]; INTERVENTO DI [REDACTED] PER € 57.548,88..

**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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA - SEDE AULLA -, in data 19/05/1994, ai nn. N. 10 VOL. 500.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: COSTRUITO IN DATA ANTECEDENTE IL 17/08/1942

NOTE: L'immobile risulta essere stato costruito in data antecedente al 17/08/1942.

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

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:         | Delibera di consiglio comunale n. 69 del 20.12.2003 e successive varianti   |
| Zona omogenea:                   | Zona "A1a" Centri e nuclei storici di antica formazione già dotati di Piano di recupero (IERA)                                  |
| Norme tecniche di attuazione:    | 1. Comprendono i centri, i borghi e gli insediamenti di impianto storico di media e piccola dimensione e di origine tipicamente |



rurale, silvo-pastorale, diffusi sui versanti e la mezzacosta collinare e montana. Distinti per forme accentrate i nuclei minori e per quelle più allungate sulla morfologia del versante o del crinale i centri storici, vedono la loro matrice di impianto legata all'insediamento rurale o alla presenza del castello. I principali nuclei e centri storici sono: Bagnone, Vico, Montale, Treschietto, Iera, Mochigiano, Collesino, Agnetta, Canale, Groppo, Pieve, Vespeno, Lusana, Gabbiana, Cassolana, Castiglione. L'organizzazione dei tessuti urbani e le relazioni (storiche, funzionali, ambientali, culturali, ecc.) che questi centri interpongono con il territorio aperto strutturano i contesti territoriali e caratterizzano le forme paesistiche in modo da rappresentare i "capisaldi" dell'identità storico - culturale della comunità di Bagnone. In questo quadro tenendo a riferimento la disciplina di P.S. (articolo 41) il R.U. distingue: a) quelli già dotati di Piano di Recupero vigente (A1.a) di iniziativa pubblica; b) quelli dotati di Piano di recupero formalmente decaduto soggetti alla formazione di un Piano attuativo (A1.b) di iniziativa pubblica. 2. Per i primi (A1.a) sono confermate, recepite ed hanno efficacia le previsioni e la disciplina dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica vigenti ed in particolare: - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Agnetta, di cui alla deliberazione di C.C. n° 59 del 21.12.2012; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Lusana, di cui alla deliberazione di C.C. n° 61 del 21.12.2012; - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Pieve, Darbia, Vespeno, Grecciola e Nola, di cui alla deliberazione di C.C. n° 60 del 21.12.2012; - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Gabbiana, Baratti e Cassolana, di cui alla deliberazione di C.C. n° 52 del 11.11.2011; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Groppo, di cui alla deliberazione di C.C. n° 40 del 21.11.2009; - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Mochignano e Nezzana, di cui alla deliberazione di C.C. n° 26 del 7.8.2009; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Iera, di cui alla deliberazione di C.C. n° 5 del 19.4.2009; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Collesino, di cui alla deliberazione di C.C. n° 43 del 27.11.2004; che integrano e prevalgono a tutti gli effetti sulla disciplina del presente R.U. 3. Per i secondi (A1.b) è prevista la formazione di nuovi Piani attuativi (di recupero), ai sensi dell'articolo 65 della L.R. 1/2005, di iniziativa pubblica ed estesi all'intera area perimetrata in cartografia (Capoluogo, Castello, Castiglione del T., Treschietto, Vico e Vico Valle), finalizzati a definire e a disciplinare in dettaglio, secondo la disciplina di R.U., le regole per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, le conseguenti destinazioni d'uso e funzioni ammissibili, le modalità di esecuzione delle opere e dei progetti per la riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche. In attesa del Piano attuativo si applicano comunque le previsioni e la disciplina dei Piani di recupero formalmente decaduti ed in particolare: - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Castiglione del terziere e Treschietto, di cui alla deliberazione di G.R.T. n° 5337 del 29.6.1992; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Bagnone e del Castello, di cui alla deliberazione di C.C. n° 8 del 4.2.1994; - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Vico e Vico Valle, di cui alla deliberazione di C.C. n° 60 del 30.11.1998. 4. Sono



|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | ammesse varianti ai Piani attuativi di cui al comma 2 e/o revisioni generali degli stessi, nei limiti ed in conformità alla disciplina del P.S. vigente.   |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:        | Delibera di consiglio comunale n. 5 del 26.01.2016   |
| Zona omogenea:                  | Zona "A1a" Centri e nuclei storici di antica formazione già dotati di Piano di recupero (IERA)   |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>1. Comprendono i centri, i borghi e gli insediamenti di impianto storico di media e piccola dimensione e di origine tipicamente rurale, silvo-pastorale, diffusi sui versanti e la mezzacosta collinare e montana. Distinti per forme accentrate i nuclei minori e per quelle più allungate sulla morfologia del versante o del crinale i centri storici, vedono la loro matrice di impianto legata all'insediamento rurale o alla presenza del castello. I principali nuclei e centri storici sono: Bagnone, Vico, Montale, Treschietto, Iera, Mochigiano, Collesino, Agnetta, Canale, Groppo, Pieve, Vespeno, Lusana, Gabbiana, Cassolana, Castiglione. L'organizzazione dei tessuti urbani e le relazioni (storiche, funzionali, ambientali, culturali, ecc.) che questi centri interpongono con il territorio aperto strutturano i contesti territoriali e caratterizzano le forme paesistiche in modo da rappresentare i "capisaldi" dell'identità storico - culturale della comunità di Bagnone. In questo quadro tenendo a riferimento la disciplina di P.S. (articolo 41) il R.U. distingue: a) quelli già dotati di Piano di Recupero vigente (A1.a) di iniziativa pubblica; b) quelli dotati di Piano di recupero formalmente decaduto soggetti alla formazione di un Piano attuativo (A1.b) di iniziativa pubblica. 2. Per i primi (A1.a) sono confermate, recepite ed hanno efficacia le previsioni e la disciplina dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica vigenti ed in particolare: - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Agnetta, di cui alla deliberazione di C.C. n° 59 del 21.12.2012; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Lusana, di cui alla deliberazione di C.C. n° 61 del 21.12.2012; - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Pieve, Darbia, Vespeno, Grecciola e Nola, di cui alla deliberazione di C.C. n° 60 del 21.12.2012; - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Gabbiana, Baratti e Cassolana, di cui alla deliberazione di C.C. n° 52 del 11.11.2011; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Groppo, di cui alla deliberazione di C.C. n° 40 del 21.11.2009; - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Mochignano e Nezzana, di cui alla deliberazione di C.C. n° 26 del 7.8.2009; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Iera, di cui alla deliberazione di C.C. n° 5 del 19.4.2009; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Collesino, di cui alla deliberazione di C.C. n° 43 del 27.11.2004; che integrano e prevalgono a tutti gli effetti sulla disciplina del presente R.U. 3. Per i secondi (A1.b) è prevista la formazione di nuovi Piani attuativi (di recupero), ai sensi dell'articolo 65 della L.R. 1/2005, di iniziativa pubblica ed estesi all'intera area perimetrata in cartografia (Capoluogo, Castello, Castiglione del T., Treschietto, Vico e Vico Valle), finalizzati a definire e a disciplinare in dettaglio, secondo la disciplina di R.U., le regole per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, le conseguenti destinazioni d'uso e funzioni ammissibili, le modalità di esecuzione delle</p> |





|  |   |
|--|---|
|  | <p>opere e dei progetti per la riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche. In attesa del Piano attuativo si applicano comunque le previsioni e la disciplina dei Piani di recupero formalmente decaduti ed in particolare : - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Castiglione del terziere e Treschietto, di cui alla deliberazione di G.R.T. n° 5337 del 29.6.1992; - Piano di recupero (P.d.R.) del centro storico di Bagnone e del Castello, di cui alla deliberazione di C.C. n° 8 del 4.2.1994; - Piano di recupero (P.d.R.) dei centri storici di Vico e Vico Valle, di cui alla deliberazione di C.C. n° 60 del 30.11.1998. 4. Sono ammesse varianti ai Piani attuativi di cui al comma 2 e/o revisioni generali degli stessi, nei limiti ed in conformità alla disciplina del P.S. vigente.</p> |
|--|---|

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

Il bene oggetto della presente stima è posto nel Comune di Bagnone, Loc. Iera civ. 37, composta da tre piani fuori terra e facente parte di un complesso residenziale di antica formazione. L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica strada carrabile mediante piccola strada pedonale pubblica. Internamente, al momento del sopralluogo, l'immobile era così composto : Tre vani in cattive condizioni di manutenzione a piano terra; Cucina, soggiorno e bagno a piano primo; Due camere e un piccolo ripostiglio a piano secondo, quest'ultimo accessibile da piano primo mediante scala interna di collegamento. Si precisa che per accedere al piano primo si utilizza un passo pedonale in condivisione con altre unità immobiliari.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,00**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: Dato non disponibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in scarse condizioni d'uso e manutenzione; Il piano terra dove sono ubicate le cantine è in totale abbandono, privo di impianti tecnologici e qualsiasi tipo di finiture civili; Il piano primo e secondo, con forte probabilità oggetto di manutenzione ordinaria successivamente alla sua costruzione, è dotato di impianti tecnologici (Gas, idrico, riscaldamento, elettrico), finiture al civile e infissi interni ed esterni in legno; Da segnalare un'infiltrazione d'acqua nella zona disimpegno a piano secondo e nella porzione sottostante a piano primo cucina, che ha causato il distacco della pittura nelle pareti e nei soffitti; Tale infiltrazione con forte probabilità è dovuta alla scarsa manutenzione della copertura.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> |
| Solai               | tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                           |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                        |



**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>                                     |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>   |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>   |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>             |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Gres Porcellanato</b> condizioni: <b>scarse</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Gres Porcellanato</b> condizioni: <b>scarse</b>   |

**Impianti:**

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>  |
| Gas       | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>                                       |
| Idrico    | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>   |
| Termico   | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> |

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

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Esiste impianto elettrico          | SI          |
| Epoca di realizzazione/adequamento | SCONOSCIUTA |



|   |    |
|---|----|
| Impianto a norma  | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                        |
| Tipologia di impianto                 | TUBI IN RAME SOTTOTRACCIA |
| Stato impianto                        | SCARSO                    |
| Potenza nominale                      | SCONOSCIUTA               |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | SCONOSCIUTA               |
| Impianto a norma                      | NO                        |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                        |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio            | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE   | sup lorda di pavimento | 105,00                      | 1,00   | 105,00                 |
| CANTINA      | sup lorda di pavimento | 52,00                       | 0,30   | 15,60                  |
| TERRAZZA     | sup lorda di pavimento | 4,00                        | 0,25   | 1,00                   |
|              |                        | <b>161,00</b>               |        | <b>121,60</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: SECONDO SEMESTRE - ANNO 2016

Zona: BAGNONE



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Le indagini di stima effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili ,riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- le fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
Uffici del registro di Massa Carrara;  
Ufficio tecnico di Bagnone;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofe.  
-Osservatori del mercato immobiliare (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione di Tipo Economico stato conservativo normale da Min. € 550/00 a Max. € 800/00 - Fonte da Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle entrate, secondo semestre ANNO 2016;. .

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Le indagini di stima effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili ,riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- le fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ABITAZIONE  | 105,00                        | € 650,00               | € 68.250,00               |
| CANTINA   | 15,60                         | € 650,00               | € 10.140,00               |
| TERRAZZA  | 1,00                          | € 650,00               | € 650,00                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 79.040,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 79.040,00               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 79.040,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 79.040,00               |



**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] | 121,60                  | € 79.040,00                          | € 79.040,00                   |

**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% ) € 11.856,00

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: € 67.184,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 67.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 67.000,00

Massa 31-07-2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Emilio Aldovardi**

**Allegati :**

- Note di trascrizione conservatoria
- Documentazione Catastale
- Interrogazione Agenzia delle Entrate (Provenienza)
- Certificato di destinazione urbanistica
- Elaborato Grafico Illustrativo
- Stralcio Quotazione O.M.I.
- Documentazione Fotografica

