

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/02/2017

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Geometra Massimo Cristiano Radicchi  
**Codice fiscale:** RDCMSM71S10F023V  
**Partita IVA:** 0101999454  
**Studio in:** Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 240520  
**Fax:** 0585 245241  
**Email:** massimoradicchi@hotmail.it  
**Pec:** massimocristiano.radicchi@geopec.it



Beni in Massa (Massa Carrara)  
Località/Frazione Marina di Massa  
Viale Giuseppe Mazzini n. 2 in angolo con la Via Cesare Battisti.

**Lotto: UNICO**

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: Appartamento in piano terra con giardino esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa, Viale Giuseppe Mazzini n. 2 in angolo con la Via Cesare Battisti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 147, particella 264, subalterno 6, scheda catastale MS0002638 DEL 13-01-2012, indirizzo Viale Giuseppe Mazzini n. 2, interno 6, piano T, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, superficie Totale: 74 m<sup>2</sup>-Totale escluse aree scoperte\*\*: 67 m<sup>2</sup>, rendita € €. 630,08

Derivante da: Ai fini della continuità catastale si fa presente che la consistenza immobiliare di cui al Foglio 147 Mappale 264 Subalterno 1 deriva dalla precedente consistenza di cui al Foglio 147 Mappale 264 Subalterno 1; (costituzione del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 (B01039.1/1997).

Confini: L'unità immobiliare confina con: Viale Giuseppe Mazzini verso Monte, Via Battisti verso Carrara, beni condominiali verso Viareggio, salvo se altri o variati.

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

NO

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

In merito all'unità oggetto di valutazione facente parte del complesso immobiliare denominato condominio "Residenza Andrea", essa è identificata al catasto del Comune di Massa al mappale 264 sub. 6, Foglio 147, ed è sita in angolo tra Viale Giuseppe Mazzini, strada parallela interna al Lungomare Vespucci, e via Cesare Battisti in località Marina di Massa "centro". Si trova quindi localizzata nell'area costiera del Comune di Massa che, con la sua estensione di circa 20 km<sup>2</sup>, partendo da Sud verso Nord, comprende le località di Poveromo, Ronchi, Marina di Massa "centro", Bondano, Ricortola, Partaccia, confinando a Sud con la frazione Cinquale, appartenente al comune di Montignoso e, a Nord, con la frazione marittima analoga del comune di Carrara, Marina di Carrara. Anticamente era una zona paludosa e fu oggetto di insediamenti solo a partire dal XVI secolo, come gran parte della vicina Versilia. In quel secolo infatti iniziarono i primi interventi di bonifica, che vennero poi continuati nel Settecento e definitivamente conclusi solo nel 1843-45. Da fine

Ottocento e primi del Novecento, Marina di Massa è interessata dal turismo balneare che, prima ancora di dotarsi di un vero e proprio lungomare, vide la nascita dei primi stabilimenti balneari e divenne la sede di villini aristocratici costruiti secondo lo stile Liberty allora in voga.

Tra i più significativi si ricordano Villa Corsi, Villa Doria nonché Villa Franca e nello stesso periodo sorgeva, per accogliere i bagnanti, lo storico Hotel Italia.

La crescente pressione del turismo ne ha rapidamente modificato i caratteri; con la strada litoranea che collega Bocca di Magra a Viareggio costruita intorno al 1925, inizia a svilupparsi l'attività turistico-balneare. La diffusione del turismo estivo, inoltre, determinò un lento livellamento dell'arenile per permettere l'accesso più comodo delle persone e delle automobili fino alle cabine e alla riva del mare, con conseguente alterazione e distruzione della vegetazione spontanea della spiaggia, comprendente talvolta specie molto rare. Durante il fascismo, Marina di Massa, divenne inoltre sede di colonie di villeggiatura delle grandi industrie del Nord-Italia. Tra le più importanti ricordiamo l'ex Torre Balilla (oggi Torre Marina e tutt'ora utilizzata), costruita dalla Fiat nel 1933, che ancora oggi domina il litoraneo con la sua mole; la grande Colonia Torino, la monumentale Colonia Ettore Motta (abbandonata e fatiscente), mentre più recente, ma di dimensioni più contenute, la colonia Olivetti.

La cittadina, inizialmente luogo di villeggiatura delle famiglie locali e di ricche famiglie del nord Italia che avevano realizzato importanti ville lungo la costa, è diventata un apprezzato luogo turistico grazie alla sua posizione geografica tra mare e monti.

La realizzazione di condomini, alcuni dei quali di grandi dimensioni, ha trasformato Marina di Massa in uno dei quartieri residenziali di Massa città. A partire dagli anni '40, nella vicina Ronchi personaggi di spicco, come Savinio, De Chirico, Carrà, Mafai, Maccari, Calamandrei, Einaudi, Ungaretti, Tobino, Calvino, Gadda e tanti altri nomi della cultura italiana, costruirono imponenti ville, molte delle quali, all'epoca confinanti direttamente con la spiaggia e le dune.

Attualmente, si è completata la prima fase di riqualificazione di Marina di Massa, che ha visto la completa ristrutturazione di due importanti piazze: Piazza Betti (ex Dogana) in centro a Marina e Piazza Bad Kissingen, dove troviamo il monumento denominato "Le Vele", progettato dallo scultore Pino Castagna; inoltre nell'estate 2012 è stata effettuata la riapertura completa dei giardini pubblici situati nelle vicinanze del centro. Il collegamento con Massa città è assicurato dalle direttrici stradali Via San Leonardo/Via Marina Vecchia, Viale Roma, Viale della Repubblica e Viale Mattei che, con l'erezione del nuovo ospedale (NOA), è diventato una delle maggiori arterie cittadine; tutte servite da autocorse in servizio pubblico svolte dalla società ATN Srl, gruppo CTT Nord.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, sportello postale, negozi turistici (ottimo), Aeroporto piccoli aeroplani/turistici (buono), Terme della Versilia-Undulna (ottimo), Porticciolo turistico (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Carrara, Cinquale e Forte dei Marmi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale apuo Versiliese, Cave di marmo di Carrara.

**Attrazioni storiche:** Castello Aghinolfi, Castello Malaspina e Centro storico della città di Massa.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Massa 3 Km, Stazione ferroviaria di Massa 5,5 Km, SS1 Aurelia 7 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Si precisa che: La sig.ra [REDACTED] è residente c/o l'unità immobiliare de quo, in forza di un contratto di comodato gratuito non registrato; lo stesso non è opponibile alla procedura esecutiva, (vedi verbale di sopralluogo ed e mail [REDACTED] allegato M).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di , [redacted] contro , [redacted]  
[redacted]; Derivante da: concessione di mutuo ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di Notaio [redacted] in data 30/10/2003 ai nn. 58869/19216; Registrato a Massa (MS) in data 28/10/2003/1T; **Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 03/11/2003 ai nn. 11167/1988**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento a favore di , [redacted]**  
contro [redacted] Derivante da: Atto Giudiziario; Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa Carrara in data 11/04/2016 ai nn. 1160/2016; pignoramento **iscritto/trascritto a Massa in data 12/05/2016 ai nn. 4158/3078;**  
N.B. \*([redacted] agisce in qualità di mandataria della [redacted]).

**Nota:** Allo stato attuale non è possibile quantificare i modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

**Per le iscrizioni legali e giudiziali:**

Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00

**Per le trascrizioni:**

Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00

**Pignoramenti:** €. 294,00

**Ipotecche volontarie/Mutui:** €. 35,00.

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:**

**Millesimi di proprietà:** L'unità immobiliare in oggetto è parte di un complesso edilizio di n°24 u.i.u, nello specifico nr. 12 unità immobiliari adibite a civile abitazione e nr. 12 unità immobiliari adibite ad uso garage; la stessa è pervenuta alla [REDACTED] nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, usi, azioni, ragioni con i proporzionali diritti di comproprietà e condominio sulle parti comuni ed indivise del Fabbricato di cui fa parte. In particolare sono di uso e proprietà comune i seguenti subalterni: Sub. 25 (B.C.N.C. ingresso e scale di accesso a tutti i piani) comune dal sub. 1 al 12 (appartamenti). Sub. 26 (B.C.N.C. rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra) comune dal sub. 13 al sub. 24 (garage).

Come comunicatomi dall'amministratore Pro-tempore [REDACTED] in data 08/11/2016, il condominio "Residenza Andrea" è provvisto di Regolamento condominiale che gestisce i rapporti all'interno del fabbricato. La quota Millesimale Condominiale assegnata all'alloggio in oggetto è: Millesimi Proprietà Generali: 69,60/1000 - Millesimi ingresso e vano Scale 61,20/1000.

Le spese condominiali per gli immobili de quo scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente, elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c., ammontano alla data del 09/11/2016 a €. 1.305,15.( milletrecentocinque,15). Tale informazione è stata assunta dall'amministratore Pro-tempore [REDACTED] (ALLEGATO L). Si informa inoltre che l'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile è per l'anno in corso e di circa €. 385,00 (euro trecentotantacinque/00), mentre non esistono spese straordinarie per opere già deliberate ma non ancora eseguite.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe "F" con indice di prestazione energetica 118,71 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** "F"

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

**Avvertenze ulteriori:** Sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano cause trascritte ne trascrizioni pregiudizievoli al di fuori di quelle citate al punto 4.2 della presente relazione.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 20/10/1995 .

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria per 1/1 dal 20/10/1995 al 13/06/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio [redacted] di Massa, in data 20/10/1995, ai nn. 16630; trascritto a Massa (MS), in data 30/10/1995, ai nn. 8449/6061.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria per 1/1 dal 13/06/1997 al 11/04/2000 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio [redacted], in data 13/06/1997, ai nn. 46489; trascritto a Massa (MS), in data 19/06/1997, ai nn. 4538/3368.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con [redacted] proprietaria per 1/1 dal 11/04/2000 al 30/10/2003 . In forza di Atto di trasferimento sede a rogito di [redacted] in data 11/04/2000, ai nn. 155389; trascritto a Massa (MS), in data 08/05/2000, ai nn. 4076/2695.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria per 1/1 dal 30/10/2003 al 29/12/2014 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio [redacted] di Massa, in data 30/10/2003, ai nn. 58868/19215; registrato a Massa (MS), in data 31/10/2003, ai nn. 1652/1 T; trascritto a Massa (MS), in data 03/11/2003, ai nn. 11165/7618.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria per 1/1 dal 29/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di conferimento in società a rogito di notaio [redacted] di Massa, in data 29/12/2014, ai nn. 16653/5047; registrato a Massa (MS), in data 31/12/2014, ai nn. 6126/1T; trascritto a Massa (MS), in data 02/01/2015, ai nn. 6/4 da potere di FIMISA S.R.L./iscritto nel Registro Imprese di: La Spezia Il 31.12.2104.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 95-05-012 DEL 19/05/1995** e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE FABBRICATO PLURIFAMILIARE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO ESISTENTE

Oggetto: Nuova Costruzione.

Numero pratica: **VARIANTE N° 9611011 DEL 11/04/1997**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: REALIZZAZIONE FABBRICATO PLURIFAMILIARE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO ESISTENTE

Oggetto: Variante alla licenza originaria

Numero pratica: **9609032 DEL 11 Aprile 1997**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Recinzione


Oggetto: modifica alla recinzione esistente

Presentazione in data 11/04/1997 al n. di prot. 9609032

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Lo scrivente precisa che: Da indagini effettuate presso gli archivi Comunali, risulta non essere presente il certificato di abitabilità, bensì solo la richiesta, comprensiva di tutti gli allegati, presentata in data 08.05.1997.

Numero pratica: **ART 80 LRT 1/2005**

Intestazione: 

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Oggetto: Ristrutturazione per opere interne.

Presentazione in data 06/11/2011 al n. di protocollo 65543

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Dal confronto tra i grafici allegati alla Comunicazione di Manutenzione Straordinaria (art. 80 LRT 1/2005 presentata in data 06/11/2011 al n° 65543) e il rilievo dell'immobile alla data del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità, di seguito elencate.

Diversa distribuzione degli spazi interni, senza aumenti di superficie e/o volumetria consistente in ricostruzione di parete divisoria non portante; il tutto finalizzato alla realizzazione di due nuovi ambienti separati (soggiorno e cucina-pranzo).

Tale difformità non può essere sanata, in quanto da regolamento edilizio integrativo della legge 1444/68, ogni unità immobiliare adibita a civile abitazione, deve avere almeno un vano adibito a soggiorno delle dimensioni minime di 14 mq. e aumentati a 18 mq. qualora il medesimo vano assolva anche alle funzioni di cottura, e pertanto si ritiene di dover ripristinare lo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione, previa rimozione della porzione di parete (fino ad una apertura di passaggio tra soggiorno e cottura di ml 2,00); il tutto come da grafico esplicativo allegato.

Il costo stimato per le opere di ripristino comprensivo lo smaltimento dei detriti alla discarica, viene indicato prudenzialmente in €. 1.200,00 (milleduecento/00) e verrà detratto dalla valutazione immobiliare.

Note generali sulla conformità: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta conforme agli ultimi titoli abilitativi, pertanto si ritiene di dover ripristinare lo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

A titolo informativo si segnala che: da una semplice ricognizione visiva l'edificio di cui fa parte l'immobile in esame, presenta una difformità alla situazione preesistente, costituita da una copertura in vetro della chiostra, che comunque permette il passaggio dell'illuminazione diretta, difformità che riguarda l'intero edificio e non la singola unità immobiliare.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n° 10603 del 20.10.1980
Zona omogenea:	Saturazione B/4
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - ART. 18 - VINCOLI Sovraordinati: Soprintendenza- Idrogeologico - P.I.E.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N° 58 DEL 24.07.2015
Zona omogenea:	CITTA COMPATTA
Norme tecniche di attuazione:	NTA - ART. 28 - VINCOLI Sovraordinati: Soprintendenza- Idrogeologico - P.I.E.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento in piano terra con giardino esclusivo**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sita in Massa, località "Marina di Massa", Viale Giuseppe Mazzini nr.2 in angolo con la via Cesare Battisti. L'immobile, oggetto di stima, è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione, posto a piano terra (1° fuori terra) con corte esterna esclusiva, facente parte del condominio denominato "Residenza Andrea" e distinto con interno 6, in palazzina ad uso prevalentemente turistico ed in minima parte residenziale.

Costruita nella metà degli anni '90 del secolo scorso, la palazzina si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, per un totale di nr.12 unità immobiliari adibite a civile abitazione e, nr.12 unità immobiliari adibite ad uso garage.

L'unità immobiliare oggetto della presente è composta da: ingresso-soggiorno, cucina pranzo, disimpegno, ripostiglio, una camera da letto e bagno, oltre a corte pertinenziale esclusiva che la corredda su due lati, accessibile direttamente dal soggiorno; il tutto esposto sui lati Ponente e Monte del fabbricato condominiale che la comprende.

L'immobile in oggetto risulta consono all'uso di abitazione cui è destinato ed è inserito in una zona centrale ad alta densità residenziale con vocazione prevalentemente turistica; zona ampiamente ricercata data la vicinanza al centro di Marina di Massa e al mare (100 mt. circa).

Lo sviluppo urbanistico dell'area è avvenuto negli ultimi decenni, per lo più mediante la realizzazione di unità abitative nei lotti liberi residuali dall'originaria edificazione di impianto, avvenuta all'incirca negli anni '80 del secolo scorso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,45**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2 interno 6.; piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa ml 2.70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 oltre ad n. 1 interrato

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto si presenta in ottime condizioni, di manutenzione e conservazione;

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo e cotto** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **ottime****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro preverniciato** apertura: **manuale** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**Infissi interni tipologia: **due ante** materiale: **legno con vetrocamera** condizioni: **ottime**Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**  
- Note: Trattasi di pavimentazione in ceramica monocottura di colore grigio pezzatura quadrata (30x30).Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato - metallo e legno tamburato** condizioni: **ottime**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **ristrutturato**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **ristrutturato****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ristrutturato** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ristrutturato** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	65,70	1,00	65,70
Giardino esclusivo	superf. esterna lorda	84,75	0,10	8,475
		<b>150,45</b>		<b>74,175</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: 2016-1

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2 - signorile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.800

Valore di mercato max (€/mq): 3.400

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni suesposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

Nella fattispecie si è tenuto a riferimento il 1° semestre 2016 (ultimi dati pubblicati), ove nell'allegata tabella si evidenziano i seguenti parametri identificativi.

Per Comune di Massa, Zona Sub Urbana di Marina di Massa, codice zona E3, Microzona 9, destinazione Residenziale, Abitazioni di tipo civili, stato conservativo Normale, i dati dell'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riportano, con riferimento al 1° semestre 2016, i seguenti valori di mercato riferiti a superfici lorde: minimo € 2.800,00 - massimo € 3.400,00.

Nella determina del valore a metro quadrato dell'immobile, si è tenuto a riferimento la media ponderale tra il valore minimo e quello massimo delle quotazioni espresse dalla banca dati, aumentata di un ulteriore 30%, in considerazione della sua recente ristrutturazione, dello stato di manutenzione e conservazione che lo collocano a livello di ottimo, oltre alla circostanza che di tutta la microzona "marina di Massa" l'immobile in oggetto ha una posizione particolarmente privilegiata, a circa 100 mt. dal mare e dal centro.

Dalla media ponderale ottenuta tra il valore minimo ed il valore massimo espresso dalle tabelle dei valori OMI (ultima rilevazione dati pubblicati 1° semestre 2016):

€ 2.800,00 € 3.400,00 : 2 = € 3.100,00 (Valore mediato)

€ 3.100,00 x 30 % (Aumento) = € 4.030,00 (Valore di Riferimento arrotondato a € 4.000,00)

Si attribuisce il seguente valore di mercato pari ad **€ 4.000,00/mq.**, lo stesso applicato alle Superfici Commerciali della singola unità immobiliare oggetto della presente:

**8.2 Fonti di Informazione:**

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Ufficio tecnico di Comune di Massa; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Atti di compravendita individuati, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Marina di Massa.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento in piano terra con giardino esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	65,70	€ 4.000,00	€ 262.800,00
Giardino esclusivo	8,475	€ 4.000,00	€ 33.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 296.700,00
Valore corpo			€ 296.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 296.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 296.700,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento in piano terra con giardino esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	74,175	€ 296.700,00	€ 296.700,00

**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% )	- € 44.505,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.305,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica - catastale e/o ripristini:	- € 1.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	+ € 249.689,85
Prezzo di vendita, arrotondato per eccesso, del lotto unico nello stato di "libero":	€ 250.000,00

**Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 250.000,00 (Euro Duecentocinquantamila/00).**

**Allegati:**

- A-Visure ipotecarie aggiornate;
- B-Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o mail pec. (avvisi di inizio operazioni peritali);
- C-Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria illustrativa con punti di scatto;
- D-Atti di provenienza;
- E-Planimetrie illustrative (Stato Licenziato, Stato attuale rilevato- Stato sovrapposto);
- F-Estratti di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetria Catastale, Visure Catastali aggiornate;
- G-Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Massa;
- H-Titoli abilitativi comunali dell'unità in esecuzione;
- I-Valori OMI;
- L-Oneri condominiali, Regolamento di Condominio e Verbali d'assemblea;
- H- verbale di accesso all'unità oggetto di pignoramento e [REDACTED]

Data generazione: 22/11/2016

L'Esperto alla stima  
**Geometra Massimo Cristiano Radicchi**

