

---

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

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **61/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

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

**Esperto alla stima:** Alessandra Mignani  
**Codice fiscale:** MGNLSN72H67F023Y  
**Studio in:** Via Guglielmi 8 - 54100 Massa  
**Email:** ale.mignani@hotmail.it  
**Pec:** alessandra.mignani@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:**

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45''

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

DITTA INTESTATA:

[REDACTED] nata in [REDACTED] nata in [REDACTED] .F.:  
[REDACTED] )- PROPRIETARIA PER 1000/1000,

DATI IDENTIFICATIVI E DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio 81, particella 355, subalterno 11, scheda catastale n. 272 del 06/04/1994, indirizzo Via Alberica n. 35 , piano 3, comune MASSA, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie Totale: 125 mq. Totale escluse aree scoperte 116 mq. , rendita €. 526,79

### 2. Stato di possesso

**Bene:**

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45''

**Lotto:** 001- Lotto unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato

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

**Bene:**

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45''

**Lotto:** 001- Lotto unico

**Corpo:** A

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



**4. Creditori Iscritti**

**Bene:**

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45''

**Lotto:** 001- Lotto Unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:**

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45''

**Lotto:** 001- Lotto Unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:**

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45''

**Lotto:** 001- Lotto Unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:**

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45''



**Lotto:** 001- Lotto Unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45 - Massa - Massa  
(Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001 – Lotto Unico

**Prezzo da libero:** € 240.000,00



**Beni in Massa (Massa Carrara)**

Località/Frazione Massa

1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45

**Lotto: 001- 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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Massa, 1° ingresso Via Alberica c.n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud c.n. 45

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

DITTA INTESTATA:

[REDACTED] nata in [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] PROPRIETARIA PER 1000/1000,

DATI IDENTIFICATIVI E DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio 81, particella 355, subalterno 11, scheda catastale n. 272 del 06/04/1994, indirizzo Via Alberica n. 35 , piano 3, comune MASSA, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie Totale: 125 mq. Totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita €. 526,79.

DERIVANTE DA :

dall'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987 l'unità immobiliare risulta individuata con gli stessi identificativi catastali: foglio 81 mappale 335 sub. 11 di vani 5 fino al 06/04/1994 dove con variazione catastale la consistenza per ampliamento e diversa distribuzione dei vani diventa quella attuale di 6 vani.

MILLESIMI DI PROPRIETA' DI PARTI COMUNI:

L'unità immobiliare in oggetto è vincolata a due regolamenti di condominio in quanto ha due ingressi e precisamente uno da Via Alberica n.72 con androne e scale comuni "Condominio Menzione" e l'altro da Via delle Mura Sud n. 45 attraverso l'androne comune e l'ascensore che arriva all'interno dell'appartamento "Condominio Palazzo 4 Nazioni.

Si riporta a seguire i millesimi di proprietà e il debito attuale dell'esecutata:

Condominio "Menzione":

- millesimi della scala pari a 39,03/1000



Ammontare complessivo del debito condominiale [REDACTED]

Così ripartiti:

- €. 40,43 per la vecchia gestione fino al 2015;
- €. 21,47 per la gestione del 2016;
- €. 23,42 per la gestione del 2017.

**Condominio "Palazzo 4 Nazioni":**

- millesimi di proprietà: 130,7000/1000
- millesimi scale : 84,4000/1000
- millesimi ascensore : 334,4000/1000

Ammontare complessivo del debito condominiale dell'esecutata da saldare al 2018 €. **4.883,68**

Così ripartiti:

- €. 3.393,84 a saldo esercizio anno 2017
- €. 1.489,84 preventivo anno 2018.

**Confini:**

vano scale condominio "palazzo 4 Nazioni"; affaccio su cortile interno; affaccio verso Via Alberica.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- difformità nella rappresentazione in scala delle pareti divisorie interne non visibili nella scala di rappresentazione grafica della planimetria catastale 1:200 ma evidenti nella tavola grafica dello stato di fatto restituita graficamente dalla sottoscritta e allegata alla presente relazione di stima (allegato n. 5);
- errata indicazione del numero civico: immobile sito in Massa Via Alberica n. 72 int. 7 invece che Via Alberica 35;
- ditta intestata incompleta i quanto il [REDACTED]

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale e variazione toponomastica- Pratica Docfa; istanza di rettifica ditta intestata.

Descrizione delle opere da sanare:

- Giusta rappresentazione grafica (vedi tavola grafica dello stato di fatto allegata);
- variazione toponomastica: "n. civico";
- rettifica intestazione.

Spese da sostenere per la regolarizzazione:

Costi presunti per la regolarizzazione catastale compreso le spese tecniche e i diritti di presentazione :

Oneri Totali: € **500,00**

Note sulla conformità catastale:

Le opere edilizie difformi dallo stato concessionato, non sono tutte sanabili dal punto di vista urbanistico contrariamente al Catastale dove l'aggiornamento dello stato di fatto dell'immobile è fattibile.

Visto la non legittimità delle variazioni riscontrate in sede di sopralluogo, si è reputato di non



procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

In sede di sopralluogo, confrontando la planimetria catastale dell'immobile, prelevata dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) in atti con lo stato di fatto, sono state rilevate le difformità catastali sopra elencate e quindi allo stato attuale si dichiara la **"NON LEGITTIMITA' CATASTALE "** del lotto di vendita.

## 1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): NO

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

L'immobile oggetto di stima è ubicato al terzo piano di un edificio condominiale, sito nel centro storico del Comune di Massa, in località " Martana".

La zona, risulta collocata tra " Porta Martana" che è una delle due porte storiche del 1500, nel versante a mare sottostante la collina del Castello Malaspina; zona con una destinazione d'uso mista tra residenziale, commerciale e direzionale, facilmente accessibile dalla viabilità comunale lato Via delle Mura Sud e in zona a traffico limitato in Via Alberica.

L'ubicazione dell'immobile, distante circa 200 metri dalla piazza principale del Comune di Massa, "Piazza Aranci" e dal centro città la rende di ottima appetibilità sul mercato immobiliare in quanto permette di raggiungere facilmente sia gli edifici di primaria necessità che di pubblica utilità (scuole, banche, negozi, uffici ecc.) , ubicazione favorita inoltre dalla vicinanza di due parcheggi comunali, parcheggio sotterraneo del "Mercato Coperto" e parcheggio Martana regolamentati a pagamento dopo la prima ora di sosta.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:**

centro Storico con destinazione: residenziale, commerciale e direzionale a traffico scorrevole lato Via delle Mura e limitato lato Via Alberica perché zona pedonale del centro storico con parcheggio pubblico lato via delle Mura e parcheggio riservato ai residenti e/o disco orario Via Alberica .

**Servizi presenti nella zona:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) .

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Postale; banche; negozi; supermercati, Municipio (ottimi )

**Caratteristiche zone limitrofe:** Comune di Pietrasanta a circa 12 km; Comune di Carrara a circa 8 km; Forte dei Marmi ad 11 km.

**Importanti centri limitrofi:** Pietrasanta; Forte dei Marmi; Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Apuane; Cave di marmo; Marina di Massa; Colline del Candia, litorale marino.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, Apuane; Cave di marmo; Palazzo Ducale; Piazza Aranci; Piazza Mercurio; Rifugio Antiaereo della Martana; Cattedrale dei Santi Pietro e Paolo; Villa Rinchiostra .

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria di Massa Centro 1,8 km, Casello Autostradale di Massa A12 7,3 km , Aeroporto Pisa Galileo Galilei 50 km, Fermata autobus di linea CTT Toscana Nord 50 metri

## 3. STATO DI POSSESSO: Occupato

## 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]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: L. 600.000.000;

Importo capitale: L. 200.000.000;

Iscritta a Massa Carrara

in data 18/07/1995 ai n.n. 5658/808 generale e particolare;

Note: Ipoteca con Annotazioni a margine per modifiche tasso annuale e periodo di ammortamento : - n. 38 del 21/01/1999 - n. 1674 del 03/12/2010 e con iscrizione in rinnovazione n. 688 del 22/06/2015 di seguito descritta alle formalità gravanti sull'immobile

- Ipoteca volontaria attiva

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 309.874,14;

Importo capitale: € 103.291,38;

Iscritta a Massa Carrara in data 22/06/2015 ai nn. 5006/688 generale e particolare ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca iscritta all'agenzia delle entrate di Massa Carrara al particolare 808 del 18/07/1995 sopra elencata.

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 34.085,12;

Importo capitale: € 28.000,00;

Iscritta a Massa Carrara in data 29/07/2016 ai nn. 7015/955 generale e particolare

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 40.000,00;

Importo capitale: € 36.962,04;

Iscritta a Massa Carrara in data 13/01/2017 ai nn. 387/32 generale e particolare;





Note: Ipoteca iscritta oltre che sull'immobile di proprietà dell' [REDACTED], anche su terreni proprietà di terzi e in particolare, terreni siti in Comune di Carrara identificati al foglio 16 mappali 544 di mq. 385 e mappale 545 di mq. 565 indicati nella formalità di proprietà del [REDACTED], soggetto estraneo all'esecuzione.

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 25.000,00;

Importo capitale: € 12.852,05;

Iscritta a Massa Carrara in data 30/01/2017 ai nn. 787/88 generale e particolare

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Massa Carrara in data 11/05/2017 ai nn. 4197/2942 generale e particolare;

#### 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: Totale complessivo € 1.513,26**

Così ripartiti € 1.489,84 Condominio Palazzo 4 Nazioni e € 23,42 Condominio Menzione.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** come da preventivi assemblee allegati

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 4.969,00

così suddivise :

**Condominio Menzione:**

- € 40,43 vecchia gestione fino al 2015

- € 21,47 gestione anno 2016

- € 23,42 gestione anno 2017

TOTALE € 85,32

**Condominio Palazzo 4 Nazioni:**

- € 3.393,84 a saldo esercizio 2017

- € 1.489,84 preventivo approvato spese ordinarie anno 2018

TOTALE € 4.883,68

**Millesimi di proprietà:**

**Condominio "Menzione":** - 39,03/1000

**Condominio "Palazzo 4 Nazioni":**

-millesimi di proprietà: 130,7000/1000

-millesimi scale : 84,4000/1000



-millesimi ascensore : 334,4000/1000

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono stati riscontrati particolari vincoli e/o dotazioni se non quelli sopra elencati

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** assente

**Note Indice di prestazione energetica:** assente

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna rilevata

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 07/11/1990.

In forza di TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO del [REDACTED]  
[REDACTED], registrato a Carrara, in data 29/11/1976, ai nn. 1301; trascritto a Massa Carrara, in data 15/11/1977, al particolare n. 5503.

Note: Denuncia di Successione n. 40 vol. 283.

**Proprietario:**

[REDACTED]  
proprietario ante ventennio al 07/07/1995 .

In forza di atto di compravendita: a rogito di Notaio [REDACTED], in data 07/11/1990, ai nn. 8171; registrato a Massa, in data 27/11/1990, ai nn. 495/mod. 2v; trascritto a Massa Carrara, in data 03/12/1990, ai nn. 8666/6505 di generale e particolare.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] S (IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTI INDICATA SOLO COME  
[REDACTED], proprietaria ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita : a rogito di Notaio Dr. [REDACTED] in data 07/07/1995, ai nn. 26.426/7049; registrato a Massa , in data 21/07/1995, ai nn. 666/mod. 1v; trascritto a Massa Carrara, in data 18/07/1995, ai nn. 5657/4034 di generale e particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 90-10-52 del 07/11/1990

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato direzionale e per civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione da residenza ad uffici

Presentazione in data 02/11/1990 al n. di prot. 28037

Rilascio in data 07/11/1990 al n. di prot.

- Numero pratica: 93-01-023

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Note tipo pratica : Pratica sisimica n. 289 del 1993

Per lavori: ristrutturazione fabbricato direzionale e per civile abitazione con parziale cambio di destina-



zione da residenza ad uffici

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/1993 al n. di prot. 2541

Rilascio in data 04/02/1993 al n. di prot.

Abitabilità: Si fa presente che nei archivi del Comune di Massa dal 1990 ad oggi non è stata rintracciata nessuna abitabilità a nome della [REDACTED]

Numero pratica: 1414

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento manto di copertura, impermeabilizzazione, ripristino parte di intonaci e tinteggiatura facciate

Oggetto: variante a ristrutturazione fabbricato direzionale e per civile abitazione con parziale cambio di destinazione da residenza ad uffici

Presentazione in data 18/04/2002 al n. di prot. 17209

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- controsoffitto in cartongesso su quasi tutta la superficie dell'appartamento;
- putrella rivestita in legno nel soggiorno;
- diversa collocazione e diverso dimensionamento del vano ascensore (ingresso Condominio Palazzo 4 Nazioni);
- variazioni planimetriche dimensionali del vano scale, dei servizi igienici, degli spessori delle parte divisorie tra i vani e i disimpegni e della scala di accesso al vano rialzato della cucina;
- chiusura con infissi scorrevoli della terrazza della cameretta;
- diversa dimensione di alcune finestre e precisamente la finestra del vano scale di ingresso (condominio Menzione- Via Alberica), la finestra del vano cucina (lato cortile interno), diversa dimensione della porta finestra della camera matrimoniale; oltre alla chiusura della finestra nel secondo bagno lato mare con l'apertura di un'altra finestra lato Carrara diretta sul terrazzo della camera matrimoniale. Aperture che risultano essere di dimensioni ridotte rispetto a quella rappresentate graficamente. irregolarità NON SANABILI per la destinazione di ZONA "A" e da ripristinare.

Regolarizzabili mediante:

- messa in pristino delle opere difformi;
  - demolizione parziale del controsoffitto e delle porte e finestre difformi;
  - verifiche statiche e verifiche planovolumetriche dell'intero edificio per verificare la corretta ubicazione del vano ascensore, oltre alle verifiche delle variazioni strutturali dovute;
  - Sanatoria Urbanistica ( art. 209 L.R.T 65/2014) e Sanatoria con deposito al Genio Civile
- Salvo adeguamenti strutturali se dovuti per la regolarizzazione della conformità statica.**

Descrizione delle opere da sanare:

- demolizione parziale di controsoffitto per poter avere un'altezza media ponderale regolare di 2,70;
- verifiche statiche per il solaio di copertura, per il vano ascensore e per gli interventi sulle strutture portanti (aperture e spostamenti delle porte e finestre) così come rappresentato nello stato concessionario comprensivo di messa in opera di areatori per i vani dove non sono soddisfatti i rapporti aereoilluminanti;
- variazioni planimetriche dimensionali del vano scale, dei servizi igienici, degli spessori delle parte divisorie tra i vani e i disimpegni e della scala di accesso al vano rialzato della cucina.



I costi presunti per rendere conforme l'unità immobiliare, compreso le spese tecniche, sanatoria opere abusive, richieste autorizzazioni, sanzioni, diritti di segreteria, verifiche statiche comprensive di collaudo e deposito calcoli c/o Genio Civile, rimessa in pristino delle opere non sanabili: : € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

**Note:**

L'intero edificio risulta costruito agli inizi del XIX secolo. Da ricerche storico-urbanistiche si rileva che lo stesso è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione importante nel 1990 per cambio di destinazione da residenza a uffici al piano primo e vari interventi di consolidamento, oltre all'installazione di un ascensore a servizio di tutte e i tre i piani del fabbricato, successivamente oggetto di una variante per modifiche interne varie nel 1993 e nel 2001 di un'autorizzazione per il rifacimento del manto di copertura e della facciata lato Via delle Mura Sud nel 2001.

Confrontando le varie autorizzazioni sopra elencate e con lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevato dalla sottoscritta e rappresentato poi graficamente nell'allegato n.5 della presente relazione di stima, sono state rilevate delle difformità edilizie rilevanti ai fini della "Conformità Edilizia". Allo stato attuale, l'immobile **NON E' CONFORME URBANISTICAMENTE** allo stato concessionato.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Regione Toscana con delibera della Giunta Regionale n.10603 del 20.10.80, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.65 del 28.11.80 e delibera della Giunta Regionale n.11744 de
Zona omogenea:	"A" Centro Storico
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 58 del 24.07.2015 del Consiglio Comunale di Massa
Norme tecniche di attuazione:	Città Storica CS2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali .

**Note sulla conformità:** Nessuna.



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

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento ad uso civile abitazione, sito nel centro storico di Massa in località denominata "Martana", ubicato al terzo ed ultimo piano di un edificio condominiale con ingresso da androne e scale comuni in Via Alberica n. 72 (Condominio Menzione) ed altro ingresso dall'androne comune con ascensore con arrivo esclusivo interno all'unità immobiliare da Via delle Mura sud n. 45 (Condominio Palazzo 4 Nazioni).

L'unità immobiliare distinta con il numero interno 7, attualmente risulta così composta: ingresso-soggiorno, cucina, vano ascensore, disimpegno, doppi servizi igienici, due camere matrimoniali, tre terrazze di cui una coperta con infisso apribile in vetro e una su cortile interno con piccolo ripostiglio.

Nella descrizione dell'immobile si fa presente che sono compresi accessioni, pertinenze e dipendenze usi, diritti di servitù attive e passive, con tutti i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, come i diritti su i due accessi all'unità immobiliare sopra descritti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,19**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato già quasi completamente presente agli inizi del XIX

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 7 di Via Alberica c.n. 72 e al civico 45 di Via delle Mura Sud; ha un'altezza utile interna di circa m. HM= 270 circa con controsoffitto in cartongesso a diverse quote

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 vano (tecnico ascensore)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Si fa presente che l'appartamento in parte risulta mansardato con solai in cartongesso e attualmente in buono stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mista condizioni: sufficienti



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti nei tre terrazzi
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

**Impianti:**

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: si rileva che non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: si rileva che non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto gas e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera dell'impianto stesso, nel rispetto della normativa vigente.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: si rileva che non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto idrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera dell'impianto stesso, nel rispetto della normativa vigente.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



successive

Note

non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento

SI

Tipologia di impianto

autonomo

Stato impianto

sufficiente

Impianto a norma

SI

Esiste la dichiarazione di conformità

NO

Note

non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto di riscaldamento e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

**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

SI

Collaudo ISPEL

MATRICOLA MS151/92

Note ascensori montacarichi

non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto dell'ascensore e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

Esistenza carri ponte

NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'intero compendio immobiliare è stata calcolata come da istruzioni dal manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per gli immobili in categoria A.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento ad uso civile abitazione	superf. esterna lorda	118,00	1,00	118,00
Ripostiglio esterno	superf. esterna lorda	1,55	0,25	0,39
n. 3 terrazze comunicanti	sup lorda di pavimento	27,44	0,30	8,23
		<b>146,99</b>		<b>126,62</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: 1 - 2017

Zona: Massa centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.650,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.400,00

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

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare è il metodo comparativo. Esso si basa sulla comparazione con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni e dalla domanda del mercato.

Pertanto, la sottoscritta, dopo avere effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni simili, 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) riferiti al 1° Semestre del 2017 (€/mq.) applicati alla "Superficie Commerciale" degli im-





mobili, considerando la destinazione a civile abitazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa ;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
 Uffici del registro di Massa;  
 Ufficio tecnico di Massa;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Atti di compravendita individuati ;  
 Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari del Comune di Massa.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si riporta di seguito i valori espressi dalle tabelle dei Valori OMI riferiti al 1° Semestre del 2017:  
 Fascia/Zona: centrale/centro città  
 codice zona : B1  
 Microzona :4  
 Tipologia Prevalente : Abitazioni Civili  
 Destinazione: Residenziale  
 Tipologia : Abitazioni Civili  
 Stato Conservativo: Normale  
 Valore di Mercato (€/mq) : minimo 1.650 € massimo 2.400 €.  
 Altre fonti di informazione: Indagini di mercato, valutazione dei dati oggettivi e dei valori OMI .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento ad uso civile abitazione	118,00	€ 2.400,00	€ 283.200,00
Ripostiglio esterno	0,39	€ 2.400,00	€ 936,00
n. 3 terrazze comuni-canti	8,23	€ 2.400,00	€ 19.756,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 303.892,80
Valore corpo			€ 303.892,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 303.892,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 303.892,80

#### 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 civile [A2]	126,62	€ 303.892,80	€ 303.892,80



**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% )	€ 45.583,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.808,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 240.000,00

**Allegati**

- N. 1 - VISUALIZZAZIONE DELLA ZONA (GOOGLE EARTH).
- N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- N. 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE STORICHE; ESTRATTO DI MAPPA; PLANIMETRIE CATASTALI.
- N. 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: COPIA CONCESSIONE EDILIZIA - VARIANTE E TAVOLA GRAFICA
- N. 5 - TAVOLE GRAFICHE: STATO CONCESSIONATO - STATO DI FATTO- STATO SOVRAPPOSTO
- N. 6 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA;
- N. 7 - CERTIFICATI SERVIZI DEMOGRAFICI: STATO LIBERO ESECUTATA E CERTIFICATO DI RESIDENZA
- N. 8 - AGGIORNAMENTI IPOCATASTALI
- N. 9 - RENDICONTO CONDOMINIALE

Data generazione:  
12-01-2018

L'Esperto alla stima  
**Alessandra Mignani**

