

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

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **82/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Marco Piazza**

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

**Esperto alla stima:** Marco Mario Bianchi  
**Codice fiscale:** BNCMCM88C08F023J  
**Studio in:** VIA LUNENSE 79 - CARRARA  
**Telefono:** 3339840462  
**Email:** marco\_bianchi@live.it  
**Pec:** marcomario.bianchi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni - Porneta - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 46, particella 15, subalterno 1, scheda catastale NO, indirizzo VIA ARNI SNC, piano T-1, comune Massa, categoria F/3

**Corpo:** B

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 46, particella 15, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA ARNI SNC, piano 2, comune MASSA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, rendita € 490,63

**Corpo:** C

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** foglio 46, particella 15, comune MASSA, categoria ENTE URBANO, superficie 942

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni - Porneta - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni - Porneta - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni - Porneta - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** Non specificato

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni - Porneta - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni - Porneta - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni - Porneta - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni - Porneta - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Massa (Massa Carrara)  
Località/Frazione Porneta  
Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni

**Lotto: 001**

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.

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Porneta, Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 46, particella 15, subalterno 1, scheda catastale NO, indirizzo VIA ARNI SNC, piano T-1, comune Massa, categoria F/3

Derivante da: Atto compravendita 24/07/2000 REP. 37863 Alessandra Bianchi

Note sulla conformità catastale: planimetria non depositata (unità in corso di costruzione)

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porneta, Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 46, particella 15, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA ARNI SNC, piano 2, comune MASSA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, rendita € 490,63

Derivante da: Atto compravendita 24/07/2000 REP. 37863 Alessandra Bianchi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE PARETI INTERNE ED APERTURE

Regolarizzabili mediante: NUOVO ACCATASTAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: PARETI INTERNE ED APERTURE ESTERNE

Note sulla conformità catastale: planimetria non depositata (unità in corso di costruzione)

**Identificativo corpo: C.**

**vincolato a standard sito in frazione: Porneta, Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni**

Note: terreno scosceso circostante l'immobile oggetto della presente perizia. Vincolato poichè insistente nella perimetrazione del parco regionale delle Alpi Apuane, inoltre dal Vincolo Idrogeologico.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 46, particella 15, comune MASSA, categoria ENTE URBANO, superficie 942

Note sulla conformità catastale: planimetria non depositata (unità in corso di costruzione)

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

Non specificato

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

L'immobile è posto in una zona montana denominata "Porneta" stante tra il paese di Antona ed il passo del Vestito. Sono presenti pochissime abitazioni nei dintorni, per lo più case indipendenti alcune abitate solamente per la stagione estiva. La zona si presenta comunque alquanto degradata e priva di servizi. L'immobile esternamente è accessibile da un cancello scorrevole che dà su un'aia di discrete dimensioni, collegata ad un giardino di terrazzamenti. Dopo una prima verifica documentale si è venuti a conoscenza del fatto che il terreno attraverso il quale il fabbricato risulta accessibile è di proprietà della Provincia di Massa Carrara, più precisamente i mappali 307-335-334. In effetti nell'atto di provenienza, stipulato il 24/07/2000 REP. 37863 dal Notaio Alessandra Bianchi, viene riportato che "esiste un diritto di passaggio attraverso la contigua proprietà della provincia di Massa Carrara con diritto di occupazione dei terreni limitrofi come risulta dal decreto di concessione rilasciato dalla provincia di massa Carrara, dietro pagamento di un canone per occupazione suolo permanente di L. 975.000 in data 25/05/2000 pratica n°12836 protocollo 11185". Tale clausola è stata considerata determinante nella decisione del prezzo finale, di conseguenza sono stati applicati n°3 punti percentuale in più rispetto alla decurtazione minima, per un totale decurtato pari al 18%.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Massa (Massa Carrara), Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni**

Libero

**Identificativo corpo: C**

**vincolato a standard sito in Massa (Massa Carrara), Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni**

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 volontaria annotata; A favore di   


rivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 100.900,00;  
Importo capitale: € 50.450,00 ; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data  
03/07/2003 ai nn. 87837/6735

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED], De-  
rivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 100.900,00;  
Importo capitale: € 50.450,00 ; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data  
03/07/2003 ai nn. 87837/6735

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], iscritto a MASSA in data 15/07/2016 ai nn.  
6473/4672;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], iscritto/trascritto a MASSA in data 15/07/2016 ai nn.  
6473/4672;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - 520 REVOCAZIONE DONAZIONE; A  
rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 28/09/2004 ai nn. 2418;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - 520 REVOCAZIONE DONAZIONE; A  
rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 28/09/2004 ai nn. 2418;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Massa (Massa Carrara), Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni

**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:** VERBALE DI IDENTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE O ELEZIONE DI DOMICILIO ARTT.349-161 C.p.p. (vedi allegati URBANISTICA) All'interno della concessione edilizia è stato ricevuto questo verbale relativo ad un sopralluogo della Polizia Municipale, che denuncia un presunto abuso edilizio. Al momento non si hanno notizie del prosieguo della pratica.

**Identificativo corpo: B**

sito in Massa (Massa Carrara), Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni

**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

**Identificativo corpo: C**

vincolato a standard sito in Massa (Massa Carrara), Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni

**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] proprietario/i ante ventennio al 24/07/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di MANESCHI DEFENDENT, in data 15/09/1981, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di ALESSANDRA BIANCHI, in data 24/07/2000, ai nn. 37863.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] . In

forza di impianto meccanografico del 01/05/1990.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i  
ante ventennio al 24/07/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di MANESCHI DE-  
FENDENT, in data 15/09/1981, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di ALESSANDRA BI-  
ANCHI, in data 24/07/2000, ai nn. 37863.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di MANESCHI DE-  
FENDENT, in data 15/09/1981, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di ALESSANDRA BI-  
ANCHI, in data 24/07/2000, ai nn. 37863.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Porneta, Via Dei Colli, strada provin-  
ciale Antona-Arni**

Numero pratica: C.E. SANATORIA N° 99-10-10/s del 26/10/1999

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione (ultimato anno 1983)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/07/1986 al n. di prot. 10408

Rilascio in data 26/10/1999 al n. di prot. 99-10-10/s

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Porneta, Via Dei Colli, strada provin-  
ciale Antona-Arni**

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N°480/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, SANATORIA PER LA REALIZZAZIONE  
DI MURI DI CONTENIMENTO IN PIETRA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/2001 al n. di prot. 14001

Rilascio in data 26/06/2001 al n. di prot. 480

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porneta, Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni**

Numero pratica: C.E. SANATORIA N° 99-10-10/s del 26/10/1999

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione (ultimato anno 1983)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/07/1986 al n. di prot. 10408

Rilascio in data 26/10/1999 al n. di prot. 99-10-10/s

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porneta, Via Dei Colli, strada provinciale Antona-Arni**

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N°480/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, SANATORIA PER LA REALIZZAZIONE DI MURI DI CONTENIMENTO IN PIETRA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/2001 al n. di prot. 14001

Rilascio in data 26/06/2001 al n. di prot. 480

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione di servizio igienico al posto di una porzione di terrazzo al piano primo

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - SIA PIANO TERRA CHE PIANO PRIMO (SUBALTERNO 1)

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: DISTRIBUZIONE INTERNA DEI PIANI TERRA E PRIMO

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Tutta la distribuzione interna, pareti porte etc..

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALTEZZE INTERNE NON CONFORMI

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE DI PAVIMENTO PER RECUPERO ALTEZZA

Descrizione delle opere da sanare: Le altezze interne sono state rilevate nel locale attualmente adibito a cucina in 2,68 mt a differenza dei 2,90 presenti sull'ultima autorizzazione edilizia del 2001

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: B

vincolato a standard

Dati precedenti relativi ai corpi: C

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### Abitazione di tipo civile [A2]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### vincolato a standard

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R.T. n°10603 del 20/10/1980
Norme tecniche di attuazione:	SISTEMA TERRITORIALE MONTANO - AREE BOS-CATE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

#### Note sulla conformità:

## Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al punto A**

Trattasi di porzione di unità immobiliare in corso di costruzione, sita al piano terra e primo. Il piano terreno non è stato possibile rilevare planimetricamente per motivi igienici, anche se è evidente lo stato di abbandono in cui riversa da tempo: intonaci e pavimenti non presenti così come parte degli infissi. Risulta accessibile solamente dal giardino attraverso una selva di piante. Il piano primo invece si presenta in condizioni leggermente migliori, visibilmente abitato fino a qualche tempo fa, al quale si accede dalla terrazza estesa sul terrapieno esterno, è composto da soggiorno con cucinotto, n°3 camere da letto oltre al servizio igienico, costruito abusivamente e per il quale è stata prevista la demolizione (vedi allegati) e ricostruzione all'interno di una camera del piano primo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

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: pessime. impianti parzialmente presenti, distribuzione interna completata in parte. il piano terra è stato utilizzato negli ultimi anni come deposito in abbandono.

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00
ABITAZIONE	sup reale lorda	58,00	1,00	58,00
		<b>134,00</b>		<b>134,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

unità immobiliare sita a piano secondo, consta di n°1 locale adibito a cucina, bagno diviso in n°2 servizi igienici, ed ampio locale adibito a camera da letto/sala da pranzo. Completano la proprietà terrazzo prospiciente verso valle.

**1. Quota e tipologia del diritto**Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti, infissi e porte interne in legno, evidentemente derivanti dall'ultima ristrutturazione.

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

**Impianto elettrico:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
		<b>65,00</b>		<b>65,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Descrizione: vincolato a standard di cui al punto C**

Trattasi di terreno circostante, di pertinenza dell'abitazione. Lo stato di conservazione è pessimo poichè riversa in stato di totale abbandono. Come da certificato di destinazione urbanistica allegato il presente terreno è censito come destinazione di zona "Orto Botanico" secondo le norme del piano regolatore generale approvato con delibera della G.R.T. n°10603 del 20/10/1980.

Inoltre con delibera Consiglio Comunale n°58 del 24/07/2015 è stato adottato il Regolamento Urbanistico, il quale prevede come quadro progettuale ricadente nel sistema territoriale montano - aree boscate, con vincolo del Parco regionale delle Alpi Apuane, e vincolo idrogeologico, oltre alla parziale pericolosità geomorfologica elevata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **942,00**  
il terreno risulta di forma trapezoidale

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee selvatiche

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO PERT. ENTRO SUP. IMMOBILE	sup reale lorda	200,00	0,10	20,00
TERRENO PERT. ECCE-DENZA SUP. IMMOBILE	sup reale lorda	742,00	0,05	37,10
		<b>942,00</b>		<b>57,10</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di MASSA.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



ABITAZIONE	76,00	€ 600,00	€ 45.600,00
ABITAZIONE	58,00	€ 700,00	€ 40.600,00
Valore corpo			€ 86.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.200,00

**B. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	65,00	€ 800,00	€ 52.000,00
Valore corpo			€ 54.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.200,00

**C. vincolato a standard**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO PERT. ENTRO SUP. IMMOBILE	20,00	€ 650,00	€ 13.000,00
TERRENO PERT. ECCE-DENZA SUP. IMMOBILE	37,10	€ 650,00	€ 24.115,00
Valore corpo			€ 37.115,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.115,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.115,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]	134,00	€ 86.200,00	€ 86.200,00
B	Abitazione di tipo civile [A2]	65,00	€ 54.200,00	€ 54.200,00
C	vincolato a standard	57,10	€ 37.115,00	€ 37.115,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 31.952,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
DEMOLIZIONE ABUSI	€ -5.000,00
RICOSTRUZIONE SERVIZIO IGIENICO	€ -10.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è già suddiviso in n°2 unità a sè stanti.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 124.562,30</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

Data generazione:  
04-03-2017

L'Esperto alla stima  
**Marco Mario Bianchi**