

---

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: 

**N.R.G. E.I. 62/2018**

Data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podesta**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE:** Via Puliche n.89 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100

**Lotto:** 001

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]  
foglio **138**, particella **83**, subalterno **2**, indirizzo Via Puliche 89, piano 1, comune Massa ,  
categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 157 mq totale, escluse aree  
scoperte 147 mq , rendita € 1.184,40 €

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

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

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

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

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** NO

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 319.154,70

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Marina di Massa**  
Via Puliche n.89

**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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa , Via Puliche  
n.89

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio  
138, particella 83, subalterno 2, indirizzo Via Puliche 89, piano 1, comune Massa ,  
categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 157 mq totale, escluse aree  
scoperte 147 mq , rendita € 1.184,40 €

Derivante da: STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2014 Nota presentata con  
Modello Unico in atti dal 14/11/2014 Repertorio n.: 72416

Rogante: DALLE LUCHE DARIO Sede: MASSA Registrazione: Sede:  
DONAZIONE ACCETTATA (n. 7260.1/2014)

Confini: L'intera proprietà foglio 138 part. 83, confina : a nord-ovest e nord-est con  
strada pubblica Comunale (Via Puliche), a sud-ovest con altre proprietà di fg. 138  
mapp.81, fg. 138 mapp. 780; a sud-est con altre proprietà fg. 138 mapp. 127, fg. 138  
mapp. 84, fg. 138 mapp. 543, fg. 138 mapp. 85.

Note sulla conformità catastale:

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

**Note sulla conformità catastale: In base alle ricerche eseguite presso il NCEU si può  
affermare che il bene è conforme alla documentazione depositata.**

Note generali: L'immobile catastalmente identificato da fg 138 part. 83 sub. 1,3 è parte  
di un edificio bifamiliare (identificato da fg. 138 part. 83) che comprende un'area  
esterna comune, cortile-giardino e classificata come ente urbano (Bene Comune non  
Censibile comune ai sub. 1,2,3,). Allo stato attuale lo spazio esterno è privo di una  
propria effettiva autonomia ma legato al ben principale da un vincolo pertinenziale  
esclusivamente servente. A parere dello scrivente l'immobile oggetto di espropriazione  
( fg. 138 part. 83 sub. 1,3) costituisce con l'area esterna (fg. 138 part. 83) un "unicum"  
inscindibile e che di fatto deve ritenersi compresa nel pignoramento anche se in  
assenza di una specifica menzione.

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

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

Marina di Massa è la maggiore frazione del comune di Massa, oltre ad essere un centro balneare della costa apuana. Il litorale di Massa si estende su una superficie di circa 20 km, confina 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. Consta di spiagge prevalentemente sabbiose. La frazione dista circa 4,50 km da Massa e si trova in corrispondenza dello sbocco del fiume Frigido. Da fine Ottocento e primi del Novecento, Marina di Massa è interessata dal turismo balneare. La cittadina, inizialmente luogo di villeggiatura delle famiglie massesi, oltre che di ricche famiglie del nord Italia che avevano realizzato ville e villini in stile liberty 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 la cittadina in uno dei quartieri residenziali di Massa.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Carrara.

**Affrazioni paesaggistiche:** Costa marittima apuo-versiliese, Alpi Apuane .

**Affrazioni storiche:** centro storico di Massa.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A12 Genova-Rosignano(LI) circa 3 Km, Stazione Ferroviaria Massa circa 5 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] Derivante da: mutuo volontario ; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00 ;  
Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 21/10/2018 ai nn. 12006/2243 ;

Note: si riporta che interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la società [redacted]

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCA PISA E LIVORNO contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo n. 0281; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 875.000,00 ;  
Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 21/12/2011 ai nn. 11800/1731

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] /trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 24/04/2018 ai nn. [redacted]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione  
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N.d.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d..

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: In sede di sopralluogo il certificato non è stato esibito.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 03/11/2014.

In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Ricci Gio Batta, in data 12/11/1980, ai nn. /2058; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 11/12/1980, ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Dalle Lucche Dario, in data 03/11/2014, ai nn. 72416/26551; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 14/11/2014, ai nn. [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 77.8.24  
 Intestazione:   
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Licenza di costruzione per fabbricato ad uso abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 25/11/1974 al n. di prot. 37987  
 Rilascio in data 30/08/1977 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 27/02/1980 al n. di prot. 6/80

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nei fronti di levante e lato monti (sia al piano terreno che al piano primo) è stata realizzata una parte maggiore di balcone rispetto al progetto autorizzato, di fatto oltre ad avere una maggiore superficie si vanno a modificare anche i due prospetti interessati. Nel fronte di Levante ( piano terra e piano primo) il balcone sviluppa una superficie maggiore di circa 3.9 mq ( 3 ml x 1.3 ml ), nel lato monti la superficie è maggiore di circa 1.7 mq (1.3 ml x 1.3 ml). I balconi sono contigui tra loro, formando di fatto una L (vedi allegati grafici).

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria secondo art.209

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione SCIA in sanatoria per : balconi

Sanzioni SCIA in Sanatoria: € 1.000,00

Spese Tecniche Professionista per redazione SCIA in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Si evidenzia che i costi relativi alle prestazioni professionali sono INDICATIVI e soggetti a possibili variazioni. Nel conteggio delle sanzioni NON sono compresi i Bolli ed eventuali costi accessori

**Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale si può affermare che il bene NON è conforme alla documentazione depositata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**frazione: Marina di Massa , Via Puliche n.89**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	città diffusa a media e bassa densità (CDmbd)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico
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 generali sulla conformità: in base al RU vigente si ritiene il bene immobile conforme urbanisticamente.**

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

Il Lotto 001 è una civile abitazione collocata al piano primo di un edificio su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) con giardino e cortile di pertinenza esclusiva. Fa parte del edificio anche un livello interrato.

Il piano primo e il piano terreno si qualificano come civili abitazioni, hanno ingresso in dipendenti, sono quasi speculari, sviluppano circa la stessa metratura e numero di ambienti interni. Il piano seminterrato si caratterizza per tre ampi locali e un bagno, l'accesso è garantita da rampa carrabile esterna e da scala a chiocciola interna che lo collega al piano terreno.

L'immobile è collocato nel Comune di Massa, nella frazione di Marina di Massa, lungo la strada di Via Puliche, in un'area prettamente residenziale.

La pianta dell'edificio ha una forma quadrangolare regolare, confina con l'esterno per tutti e quattro i lati.

L'intera proprietà (immobile + terreno pertinenziale) foglio 138 part. 83, confina: a nord-ovest e nord-est con strada pubblica Comunale (Via Puliche), a sud-ovest con altre proprietà di fg. 138 mapp.81, fg. 138 mapp. 780; a sud-est con altre proprietà fg. 138 mapp. 127, fg. 138 mapp. 84, fg. 138 mapp. 543, fg. 138 mapp. 85.

L'accesso alla proprietà è tramite cancello carrabile che affaccia su Via Puliche. L'ingresso dell'immobile è sul fronte nord-est del edificio da porta a doppio battente in vetro e alluminio che affaccia sulla terrazza pertinenziale, è raggiungibile tramite una scala esterna in muratura a doppia rampa rivestita di marmo.

Le pareti interne sono intonacate e nella cucina e nel bagno è presente un rivestimento ceramico di piastrelle.

L'esterno è trattato con rivestimento tradizionale ad intonaco con tinteggiatura finale di colore chiaro (verde mare), gli infissi esterni sono di alluminio con vetro singolo, e le tapparelle di PVC di colore marrone.

Sia a livello terreno che al piano primo i quattro prospetti (nord-est, nord-ovest, sud-est e sud-ovest) si caratterizzano per la presenza di balconi, per una superficie netta tale di circa 51.3 mq al piano terreno e 51.3 mq al piano primo.

#### DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI AMBIENTI INTERNI.

L'immobile è su un unico livello caratterizzato da 6 ambienti distinti, 2 bagni, e un corridoio di disimpegno, per una superficie totale di circa 124.5 mq netti.

L'ingresso è sul fronte nord-est tramite corridoio di disimpegno che immette: a nord-ovest nella zona soggiorno di circa 26.56 mq netti, a sud-est nella zona pranzo di circa 14.5 mq netti e nella cucina di circa 7 mq netti; proseguendo lungo il corridoio, in direzione sud-ovest, si trovano in sequenza due bagni-wc entrambi finestrati e rispettivamente di circa 4.3 e 6.6 mq netti. Frontalmente al bagno principale, separata da disimpegno, è una stanza di circa 10.9 mq netti con affaccio sul balcone.

Nella parte sud-ovest della abitazione sono collocate 2 camere da letto matrimoniali rispettivamente di circa mq netti 16.10 e 19.3 di entrambe con affaccio sul balcone pertinenziale.

Al livello seminterrato, angolo sud-est/sud-ovest con unico accesso da scala esterna è il locale tecnico (centrale termica) di circa 7 mq netti nel quale è collocato il generatore

(caldaia a metano con produzione combinata di ACS) che serve entrambi gli immobili dell'edificio (piano primo e piano terra/seminterrato).

\*1 Le misure, i m<sup>2</sup> riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle verifiche sulle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio- Servizi catastali e ipotecari e sulla doc. depositata presso il competente Uff. Tecnico Comunale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **198,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anni 70 ( Licenza edilizia del 1977)

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 89; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: allo stato attuale lo stato di conservazione generale del immobile è discreto, l'immobile non presenta la necessità di predisporre interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria urgente.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>PVC</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>lastre pietra</b> condizioni: <b>Discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Gres</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>



Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **discrete**

Scale posizione: **Esterna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Antifurto tipologia: **a contatti perimetrali** condizioni: **sufficienti**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

- Note: in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

- Note: in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano (con produzione

	combinata di ACS) con radiatori a parete per la diffusione
Note	in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il 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	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliari: Balconi.

I Balconi vengono computati:

- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 62 / 2018

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
Balconi 1	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Balconi 2	sup lorda di pavimento	26,00	0,10	2,60
		<b>198,00</b>		<b>157,10</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
2.400,00/2.600,00;

Altre fonti di informazione: Web.

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Fonti dirette.

Il confronto con gli operatori immobiliari, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata. A fronte delle informazioni acquisite, si riporta che:

- in generale, nell'ultimo trimestre i prezzi sugli immobili in vendita sono sostanzialmente invariati;
- le quotazioni medie e la densità degli immobili in vendita nelle diverse aree della frazione sono estremamente disomogenee. Prevalenza di beni di medio e piccolo taglio ad uso seconde case soprattutto verso la fascia costiera;
- discreta stabilità del prezzo delle abitazioni che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a limitare;
- nella zona maggiore è la richiesta di beni immobiliari con spazi esterni di pertinenza (giardino, corte, posto auto);
- discreta presenza sul territorio di un mercato immobiliare delle compravendite per seconde case ad uso vacanza;
- discreta è la richiesta sul mercato immobiliare della frazione di beni di piccolo medio taglio da destinare al mercato delle locazioni (soprattutto estive).
- la zona in cui è collocato l'immobile, sebbene relativamente recente e ad alta densità abitativa, allo stato attuale ha quotazioni di mercato al mq minori rispetto alla fascia costiera della frazione di Marina di Massa.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata individuato un valore medio di mercato al mq.

V1= valore medio di mercato al Mq; 2.450,00 €

#### 2. Fonti indirette.

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadeltterritorio.it](http://www.agenziadeltterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in €/m<sup>2</sup>, e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Suburbana/MARINA DI MASSA", Codice zona E3, Microzona catastale n.9, Destinazione Residenziale. L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A2 (Abitazione di tipo Civile); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 1° semestre 2018 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 2.200,00 €/mq e un massimo di euro 3.100,00 €/mq.

Si evidenzia che: lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, trattasi però di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima; è presente un'ampia area esterna (cortile-giardino) di pertinenza non esclusiva ma attualmente comune a tutta l'unità immobiliare (piano primo e piano terra); il bene è locato in un'area che rimane periferica rispetto alla fascia costiera di Marina di Massa che s'identifica come quella con le quotazioni più alte.

Si decide di impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo applicandogli una riduzione del 10%.

V2= valore bene oggetto di stima al mq: 2.385,00 €

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Illustrate le fonti dirette ed indirette consultate ai fini della stima, il valore finale al mq complessivo del Lotto 1 è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati.

Valore complessivo al mq Lotto 001 =  $(V1 + V2) / 2 = 2.420,00$  €

Valore finale complessivo del Lotto 001 = 380.182,00 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	147,00	€ 2.420,00	€ 355.740,00
Balconi 1	7,50	€ 2.420,00	€ 18.150,00
Balconi 2	2,60	€ 2.420,00	€ 6.292,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 380.182,00
Valore Corpo			€ 380.182,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 380.182,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 380.182,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	157,10	€ 380.182,00	€ 380.182,00

#### 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% )

€ 57.027,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 319.154,70

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 319.154,70**

**Allegati**

Allegati n.1 : provvedimento del G.E. di nomina esperto CTU (Arch. Davide Tovani) del 02.09.2018 per la stima del bene pignorato e contestuale fissazione prima udienza (udienza 16.01.2019).

Allegati n.2: conferimento e accettazione incarico di stima CTU al sottoscritto Architetto Davide Tovani.

Allegati n.3: dati catastali Lotto: visura attuale, planimetria.

Allegati n. 4: planimetrie / prospetti stato dei luoghi con evidenziate difformità dalla concessione edilizia N 77.8.24 del 30.08.1977.

Allegati n. 5: copia rilievo fotografico digitale del Lotto 001.

Allegati n. 6: copia ricevuta "Concessione Edilizia n. 77.8.24"

Allegati n. 7: copia "certificato Abitabilità N. 6/80"

Allegati n. 8: copia certificato "cumulativo di stato Civile"

Data generazione:  
13-12-2018

L'Esperto alla stima  
 **Davide Tovani**