

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

promossa da: **Palatino SPV Srl**

contro:   


N.R.G. E.I. **48/2021**  
data udienza: **20-04-2022 h 12.20**

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

Custode Giudiziario: **Marco Piazza**

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

**Esperto alla stima:** Federica Moschetti  
**Codice fiscale:** MSCFRC86R64F023P  
**Studio in:** Via XXIV Maggio - Massa  
**Email:** ing.federicamoschetti@gmail.com  
**Pec:** federica.moschetti@ingpec.eu

---

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Alteta**  
Via Delle Marinelle

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO .....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	6
7. PRATICHE EDILIZIE .....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	11
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA .....	13

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione Alteta  
Via Delle Marinelle

### Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare

**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**

Gli attuali proprietari riferiscono dell'esercizio di una servitù di passo a favore delle unità immobiliari (censite al Catasto al fg. 107 mapp. 531 e 441) poste in aderenza all'immobile e che risultano in effetti intercluse, nonché a favore del lotto censito al Catasto al fg. 107 mapp. 25. In proposito è stato possibile condurre le ricerche fino all'anno 1994, senza peraltro reperire titoli trascritti relativamente a tale servitù. Cautelativamente e visto che lo stato dei luoghi ne rende verosimile l'esistenza, se ne è tenuto conto ai fini della stima dell'immobile. Il tutto, salvo diverso avviso del Giudice e con riserva di integrare la relazione ove possibile.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Alteta, Via Delle Marinelle**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], proprietà 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], proprietà 1/2., foglio 107, particella 455, subalterno 1, indirizzo Via Delle Marinelle n. 13, piano T-1, comune Massa, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale 81 mq, escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 185,92.

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2020 Pratica n. MS0025878 in atti dal 04/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11339.1/2020) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/02/2008 Pratica n. MS0027590 in atti dal 29/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1055.1/2008) - DEMOLIZIONE PARZIALE del 07/05/2007 Pratica n. MS0053148 in atti dal 07/05/2007 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 1905.1/2007) - Atto del 21/06/2007 Pubblico ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Sede CARRARA (MS) Repertorio n. 39395 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4803.1/2007 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 28/06/2007.

Confini: L'immobile, da nord-ovest a sud-ovest affaccia su un cortile privato di stessa proprietà, a sud-est e nord-est è in aderenza ad altri due beni simili di altra proprietà, a nord confina con via delle Marinelle.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED], [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED], [REDACTED] - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è globalmente conforme poiché, rispetto allo stato di fatto, sono emerse le seguenti irregolarità: - al piano terra non sono presenti le tramezzature interne che racchiudono il piano cottura; - al piano primo risulta un bagno che è stato demolito e sostituito da un angolo studio e non risulta un tramezzo che divide la camera matrimoniale in due parti, una sempre adibita a camera matrimoniale ed una a camera singola. Inoltre, gli spessori dei muri perimetrali differiscono leggermente rispetto allo stato rilevato.**

**Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione spazi interni.**

**Descrizione delle opere da sanare: Differenti tramezzature interne e disposizione degli spazi.**

**Leggere differenze negli spessori murari.**

**Rilievo, elaborazione e deposito DOCFA: € 1.000,00**

**Oneri Totali: € 1.000,00**

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

NO

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

L'immobile è inserito in un contesto che si identifica con il limiti della Zona Industriale Apuana ricadente all'interno del territorio comunale, delimitata dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara. Il tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi con presenza, lungo i principali assi stradali, di funzioni commerciali e direzionali. In particolare la località di riferimento si chiama Alteta e, insieme a Tinelli, spicca nel contesto poiché è un insediamento residenziali cresciuto in modo disordinato ed incongruo rispetto al contesto industriale. Punti di forza e di debolezza: - i punti di forza della zona sono naturalmente correlati agli aspetti che la identificano quale elemento propulsore dello sviluppo economico di una realtà a scala comprensoriale; - gli aspetti di debolezza sono facilmente individuabili negli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché nella presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo; - l'area per la presenza di diffuse forme di inquinamento è inserita nel sito di interesse nazionale (S.I.N.) individuato ai sensi dell'art. 15 del DM 471/99. Funzione nel contesto urbano: - la funzione dell'area, in relazione alla città nel suo complesso, è quella di polo produttivo, associata, lungo le principali matrici di collegamento infrastrutturale, alla presenza di importanti servizi. Correlazione con le altre zone: - l'unità territoriale interagisce con il territorio svolgendo oltre al suo consolidato ruolo di polo produttivo quello marginale di centro di funzioni commerciali e di servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/industriali.

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Malaspina.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 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:

Gli attuali proprietari riferiscono dell'esercizio di una servitù di passo a favore delle unità immobiliari (censite al catasto al fg. 107 mapp. 531 e 441) poste in aderenza all'immobile e che risultano in effetti intercluse, nonché a favore del lotto censito al catasto al fg. 107 mapp. 25. In proposito è stato possibile condurre le ricerche fino all'anno 1994, senza peraltro reperire titoli trascritti relativamente a tale servitù. Cautelativamente e visto che lo stato dei luoghi ne rende verosimile l'esistenza, se ne è tenuto conto ai fini della stima dell'immobile. Il tutto, salvo diverso avviso del Giudice e con riserva di integrare la relazione ove possibile.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di risparmio di Carrara S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di Carrozzi Anna Maria in data 21/06/2007; Iscritta a Massa Carrara in data 27/06/2007 ai nn. 7706/1868.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. (intervenuta tramite Agenzia Delle Entrate e Riscossione) contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 125.961,92; Importo capitale: € 62.980,96; Iscritta a Massa Carrara in data 06/10/2014 ai nn. 7922/874.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Palatino SPV Srl contro [REDACTED];

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare trascritto a Massa Carrara in data 27/05/2021 ai nn. 5144/4062;

**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:** Utenze ordinarie.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risultano.

**Millesimi di proprietà:** Non risultano.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - E' consentito l'accesso al piano terra, non al piano primo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano.

**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 risultano.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano.

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Non risultano.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 dal 27/06/2007 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di assegnazione; trascritto a Massa Carrara, in data 27/06/2007, ai nn. 7705/4803.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 27/06/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Fornaciari Chittoni Carlo, in data 10/06/1994, ai nn. 14829; trascritto a Massa Carrara, in data 30/06/1994, ai nn. 5775/4222.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Nonostante le ricerche effettuate presso gli archivi comunali, non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di perizia.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile, da un'analisi delle foto aeree anteriori al 1937 e della cartografia di impianto del catasto, risulta esistente prima del 1941 pertanto è possibile ritenerlo legittimo. Come già specificato, nonostante le molte e ripetute ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Massa, non è stata trovata documentazione edilizia pertanto non esiste, presso gli uffici tecnici comunali, un elaborato grafico dello stato del bene. L'unica planimetria di riferimento disponibile è quella catastale, datata 2007, a cui farò di seguito riferimento nel valutare la conformità edilizia. Rispetto alla planimetria catastale il bene risulta globalmente conforme ad eccezione di una differente distribuzione degli spazi interni. Esternamente è presente una pompeiana poggiante su due pilastri e recintata da un muretto in muratura che non risultano in atti e pertanto andrebbero demoliti.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva e opere di demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: - al piano terra non sono presenti le tramezzature interne che racchiudono il piano cottura; - al piano prima risulta un bagno che è stato demolito e sostituito da un angolo studio e non risulta un tramezzo che divide la camera matrimoniale in due parti, una sempre adibita a camera matrimoniale ed una a camera singola. Demolizione della pompeiana in legno con relativa copertura, 2 pilastri e un muretto. Oltre a ciò andrebbero demolite anche tutte quelle opere provvisorie presenti nel cortile che, per le loro caratteristiche costruttive, fanno venire meno la caratteristica di facile amovibilità propria delle strutture prive di rilevanza edilizia.

CILA tardiva: € 1.500,00

Opere di demolizione: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.500,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	del Consiglio comunale n. 66 del 09/12/2010 e pubblicato sul BURT n. 6 del 09/02/2011, nei limiti stabiliti dall'Art. 230 alla Legge regionale toscana 10 novembre 2014 n.65 (LR n. 65/2014).
Zona omogenea:	Consorzio ZIA (art. 46, 47 NTA) e Sistema Territoriale di Pianura. Tessuto AFU Aree di Frangia Urbana (art.31 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	art. 31:1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati sulle tavole di progetto sub "Aree di frangia urbana" (AFU) e "Aree di frangia urbana intercluse" (AFUi), di recente realizzazione in aree agricole periurbane, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, da assenza dei servizi essenziali, da frequenti episodi di incompiutezza e degrado con particolare



	<p>riferimento alla insufficienza della rete di urbanizzazione primaria. Le AFUi si differenziano dalle AFU in quanto intercluse nel territorio non urbanizzato. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di riqualificazione urbanistica. 2. Finalità del regime normativo di riqualificazione urbanistica. Attraverso il regime normativo della riqualificazione urbanistica il RU intende promuovere interventi di riqualificazione insediativa capaci di produrre significative ricadute di interesse pubblico in termini di qualità funzionale ed ambientale del tessuto insediato nonché l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente a standard più adeguati di qualità. 3. Categorie d'intervento ammesse. Sugli edifici esistenti anche non esclusivamente o prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate: [omissis...] Si allega l'art. di riferimento estrapolato dalle NTA del R.U.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Almeno il 40% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde. NTA art. 31
Rapporto di copertura:	SC massima 25% NTA art. 31
Altezza massima ammessa:	7,50 m NTA art. 31
Volume massimo ammesso:	30% dell'esistente NTA art. 24
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Sono possibili gli interventi sull'immobile riportati in NTA art. 31 allegato alla presente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il corpo principale dell'immobile risulta urbanisticamente conforme in quanto esistente da prima del 1941, anno di adozione del P.R.G. di Massa. Le pertinenze non amovibili e la pompeiana andrebbero demolite.

**Note generali sulla conformità: L'immobile ricade in PI.3 area a pericolosità idraulica elevata, interessate da allagamenti.**



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

L'immobile consiste in una piccola abitazione di tipo popolare, di testa ad un complesso immobiliare composto da altri tre beni simili. In particolare, l'abitazione in oggetto ha liberi i prospetti nord, ovest e sud e condivide con l'abitazione vicina la parete portante posta ad est. Dal cortile di proprietà si accede ad un ingresso che affaccia su una piccola zona giorno con camino, suddivisa in un'area soggiorno pranzo ed in un cucinotto. Sempre al piano terra è presente un bagno stretto e lungo e la scala di accesso al piano superiore. Al piano primo sono presenti una camera matrimoniale con un piccolo balcone e un altro vano adibito a camera singola. Esternamente, prospiciente l'ingresso, è presente una pompeiana in legno gravante su due pilastri e circondata da un muretto perimetrale. Questi ultimi elementi, non essendo giustificati da un titolo edilizio, andranno demoliti. La casa inoltre è circondata da un ampio cortile di proprietà quasi interamente pavimentato, attualmente occupato da strutture provvisorie adibite a legnaia e deposito.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato -  
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED].

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato -  
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED].

Superficie complessiva di circa mq **327,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. circa 2,40 P1  
circa 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il bene è in discrete condizioni, sono presenti delle leggere macchie di umidità al piano primo, in corrispondenza della canna fumaria, al piano terra una parete del cucinotto presenta delle macchie di pittura facilmente amovibili con opere di imbiancatura. I pavimenti e le finiture sono in buono stato.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico
Stato impianto	Discreto
Potenza nominale	Non risulta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	68,00	1,00	68,00
Balcone	sup reale lorda	2,00	0,25	0,50
Cortile pavimentato	sup reale lorda	220,00	0,35	77,00
Giardino privato pari al 30% Sup. Coperta	sup reale lorda	21,00	0,10	2,10
Giardino privato oltre il 30% Sup. Coperta	sup reale lorda	14,00	0,05	0,70
		<b>327,00</b>		<b>148,30</b>

**Criteria 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 - 2021

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzaria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.250,00 euro/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.130,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	68,00	€ 1.100,00	€ 74.800,00
Balcone	0,50	€ 1.100,00	€ 550,00
Cortile pavimentato	77,00	€ 1.100,00	€ 84.700,00
Giardino privato pari al 30% Sup. Coperta	2,10	€ 1.100,00	€ 2.310,00
Giardino privato oltre il 30% Sup. Coperta	0,70	€ 1.100,00	€ 770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.130,00
Valore corpo			€ 163.130,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.130,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	148,30	€ 163.130,00	€ 163.130,00

### 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% ) € 24.469,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Riduzione del valore per servitù di passaggio stimata calcolando la superficie di cortile necessaria all'accesso di mezzi o persone alle unità limitrofe. Superficie reale di circa 40,00 mq di cortile pavimentato, corrispondente ad una superficie equivalente di 14,00 mq, stimata di € 15.400,00 e decurtata per una quota dei 2/3 del suo valore. € 10.267,00

#### Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO

#### Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.893,50**

Data generazione:

16-03-2022

L'Esperto alla stima  
Federica Moschetti

## 9. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Materiale rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Massa:
  1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati.
  2. Certificato di stato di famiglia del sig. ██████████.
  3. Certificato di stato di famiglia della sig.ra ██████████.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
  1. Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████;
  2. Ispezione ipotecaria per immobile datata 11/03/2022;
  3. Ispezione ipotecaria per immobile datata 14/03/2022;
  4. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **27/06/2007** ai nn. reg. part. 4803 ed al reg. gen. 7705;
  5. Copia atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **27/06/2007** ai nn. reg. part. 4803 ed al reg. gen. 7705;
  6. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **30/06/1994** ai nn. rg. part. 4222 ed al reg. gen. 5775;
  7. Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████;
  8. Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
  1. Estratto di mappa Fg. 107 Part. 455 Comune di Massa;
  2. Visura storica per immobile Fg. 107 Part. 455 Sub. 1;
  3. Elaborato Planimetrico Fg. 107 Part. 455 Sub. 1 Comune di Massa;
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Massa:
  1. RU – estratto, zoom su Via delle Marinelle, località Alteta, Massa;
  2. PS – estratto UTOE, zoom su Via delle Marinelle, località Alteta, Massa;
  3. PS – estratto UTOE e vincolo idraulico, zoom su Via delle Marinelle, località Alteta, Massa;
  4. Cartografia di impianto Catastale, estratto riguardante l'immobile oggetto di esecuzione;
  5. Estratto NTA RU art. 31
  6. Lettera dell'ufficio tecnico del Comune di Massa attestante il mancato reperimento di documentazione in archivio.
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
  1. Planimetrie stato rilevato Fg. 107 Part. 455 Sub. 1, scala 1:100;
  2. Documentazione fotografica.