

**Giovanna Pucci**

CN = Pucci Giovanna

O = non presente

C = IT

---

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

promossa da: **PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **143/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/07/2018

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

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podestà**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione in**  
**fabbricato condominiale,**  
**con locale cantina,**  
**corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto**

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it



Beni in Massa (MS)  
Località Ricortola di Marina di Massa  
Via Fivizzano, 50

**Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato  
condominiale,  
con locale cantina,  
corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il Creditore Procedente ha optato per deposito di certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini in Terme Vigliatore, iscritto al Collegio Notarile di Messina -.

La certificazione risale sino all'atto di acquisto da parte dell'esecutato (2/5/1988), trascritto (30/5/1988) in data antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del Pignoramento (24/10/2017).

Il Creditore Procedente ha indicato gli identificativi catastali attuali, con dichiarazione di non avvenuta modifica sin dall'impianto meccanografico del 30/6/1987.

La sottoscritta ha provveduto a reperire visura storica del bene e conferma quanto dichiarato nel Certificato Notarile

**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- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato  
condominiale, con locale cantina, corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto.  
Via Fivizzano 50 - Ricortola di Marina di Massa - Massa**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 della piena proprietà di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore e legale rappresentante pro tempore della Società con sede in

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Dati identificativi: **foglio 134, particella 97 subalterno 2, e particella 344**, indirizzo Via Fivizzano 50, interno 2, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 82 mq (Totale escluse aree scoperte: mq 73), rendita € 624,91

Scheda catastale: Prot.N°110801 del 25/06/1987



Millesimi di proprietà di parti comuni: 134/1000

Confini: per l'appartamento a P.T.:

: per la cantina a P.S1:

Conformità catastale: **Conforme**

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

Parti comuni condominiali

## 2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL BENE:

La frazione di Marina di Massa è la maggiore frazione del Comune di Massa, dal cui centro cittadino dista solo 4/5 km, ubicata in una strategica posizione fra mare e monti (Alpi Apuane). È un rinomato centro balneare della costa apuana, già a partire dai primi anni del 900, con spiagge prevalentemente sabbiose. L'economia locale si basa esclusivamente sull'attività turistico-ricettiva grazie alla presenza di stabilimenti balneari, discoteche, hotel, ristoranti e campeggi. Da Marina di Massa parte un viale di grandi dimensioni che collega tutta la costa fino a Viareggio da una parte, e fino alle limitrofe località liguri, dall'altra. In particolare, la località in cui si trova ubicato il compendio, denominata Ricortola, a prevalenza residenziale semi-intensiva, rappresenta la porzione nell'immediate vicinanze della vicina Marina di Carrara, sede del porto, nel Comune di Carrara confinante.

**Caratteristiche zona:** residenziale saturata normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti

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

**Servizi offerti dalla zona:** piccoli e medi esercizi commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona di attrezzature balneari, ricettive e campeggi

**Importanti centri limitrofi:** Versilia, centri cittadini di Massa, Carrara e Lucca, Porto di Marina di Carrara

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale attrezzato, porticciolo, scogliere, pineta diffusa, Alpi Apuane e siti estrattivi

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, Palazzi storici adibiti a poli museali, Ville storiche sul lungomare, Colonie per villeggiatura in epoca fascista, Chiese

**Principali collegamenti pubblici:** mezzi di superficie, linea ferroviaria, rete autostradale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato il 31/05/2017

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Pagamento dell'intera annualità - dal 1-6-2017 al 31-5-2018 - pari a € 6.600,00 interamente versata anticipatamente e separatamente al momento della stipula del Contratto.

Registrato a Prato al n. Cod. identificativo del Contratto: [redacted]

Tipologia contratto: 4 + 4

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento del 25/09/2017, trascritto il 24/10/2017

### **Opponibilità ai terzi:**

Contratto del tipo 4 + 4, con rinnovo tacito, o, in alternativa, comunicazione disdetta 6 mesi prima del rilascio



#### 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:

Nessuno.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA SPA contro [REDACTED] in qualità di debitore, derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Venezia  
Importo ipoteca: € 30.000,00 - Importo capitale: € 20.048,83  
Rogito: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Venezia in data 29/06/2017 al n. 1616; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 31/07/2017 ai nn. R.G.6806, R.P.902  
Note: [REDACTED] in qualità di fidejussori coobbligati in solido  
Grava sul Corpo: **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con locale cantina, corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto.**

Costo per la cancellazione: € 244,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA SPA contro [REDACTED] in qualità di debitore, derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Venezia  
Importo ipoteca: € 90.000,00 - Importo capitale: € 49.346,58  
Rogito: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Venezia in data 04/07/2017 al n.1661; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 13/09/2017 ai nn. R.G.8115, R.P.1057  
Note: [REDACTED] in qualità di fidejussori coobbligati in solido, interponevano opposizione avverso il decreto ingiuntivo, radicando il procedimento n.11332/2017 R.G. avanti il Tribunale di Venezia, con udienza fissata il 18.04.2018.  
Grava sul Corpo: **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con locale cantina, corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto.**

Costo per la cancellazione: € 544,00

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA SPA contro [REDACTED] derivante da: atto giudiziario del Tribunale di



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 143 / 2017

Massa in data 25/09/2017 al n. 2758 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 24/10/2017 ai nn. R.G.9385, R.P.6822

Note: [redacted] fidejussori coobbligati in solido.

Grava sul Corpo: **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con locale cantina, corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto.**

Costo per la cancellazione: € 294,00

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **PRELIMINARE DI CESSIONE** a favore di: [redacted]

contro [redacted]

Rogito: Atto Notaio Lenzi Raffaele in data 09/10/2017, ai nn.72568/42043; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 10/10/2017 ai nn.R.G.8984, R.P.6532

Note: Atto seguente il Pignoramento (25/09/2017)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 350,00 (relative alla luce scale e portone di ingresso)

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: nessuna

**Millesimi di proprietà:** 134/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile, essendoci alcuni scalini subito dopo l'ingresso, e non esistendo ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** non visionata, ma menzionata nel Contratto di Locazione

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [redacted], dal 20/02/1980 al 02/05/1988, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Dalle Luche Dario, in data 20/02/1980 -, registrato a Aulla, in data 04/03/1980, al n. 385; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 04/03/1980, a n.1140.

**Proprietario:** [redacted] dal 02/05/1988 ad oggi, in forza di atto di compravendita da [redacted] - a rogito Notaio dott.Maneschi Luigi, in data 02/04/1988 al n.115782 -; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 30/05/1988, ai nn. R.G.4006,

Pag. 5 di 14

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



R.P.2873.

Note: [redacted] celibe, alla data dell'atto.

Si segnala:

**Preliminare di Cessione:** Atto a favore di [redacted] con sede in [redacted] con sede in [redacted] con sede in [redacted] con sede in [redacted] del **09/10/2017**, da potere [redacted] a rogito Notaio dott.Lenzi Raffaele, in data 09/10/2017, ai nn. 72568/42043 -; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 10/10/2017, ai nn. R.G.8984, R.P.6532.  
Note: l'atto risulta essere successivo alla data del Pignoramento - 25/09/2017 -

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato condominiale di Via Fivizzano 50 - Marina di Massa - di cui è parte il Corpo A formante il Lotto 1, è stato costruito in virtù di:

Concessione Edilizia N°79-5-50, sostitutiva della C.E. N°77-8-57 del 30/8/1977

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]

Per lavori di: Costruzione di fabbricato in Via Fivizzano 50, Marina di Massa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/05/1979

Abitabilità rilasciata in data 27/11/1979 al n. di prot. 62/79

Segue:

D.I.A. N°62408

Intestazione: [redacted]

Per lavori di: Manutenzione straordinaria con modifiche interne ed esterne

Oggetto: modifiche all'unità immobiliare

Presentazione in data 22/09/2009 al n. di prot. 62408

Opere ad oggetto sintetizzabili in: modifiche della distribuzione interna, con lo spostamento di un servizio igienico al posto della cucina (non realizzato) e realizzazione piano cottura nel locale soggiorno (non realizzato), spostamento in altra posizione del corpo scala di collegamento con il locale cantina a P.Seminterrato (non realizzato), esecuzione scannafosso per risanamento umidità del locale cantina (non realizzato), pergolato in legno con copertura in cannicciato nella resede pertinenziale (realizzato, ma in muratura con falda in cotto), realizzazione nuovo corpo scala esterno di collegamento tra il giardino e il piano interrato (non realizzato), con conseguente nuova apertura sulla facciata per permettere l'accesso al locale cantina dall'esterno (non realizzato)

D.I.A. N°67403

Intestazione: [redacted]

Per lavori: Manutenzione straordinaria con modifiche interne ed esterne

Oggetto: modifiche all'unità immobiliare

Presentazione in data 08/04/2013 al n. di prot. 67403

Opere ad oggetto sintetizzabili in: realizzazione scannafosso (non realizzato), realizzazione scala esterna di collegamento tra il piano interrato e il piano situata nel giardino (non realizzato), con conseguente nuova apertura a piano interrato per consentire l'accesso (non realizzato), realizzazione di pergolato in legno con copertura in cannicciato nella resede pertinenziale (realizzato ma in pilastri di muratura e copertura a falda inclinata)

**SOSPESA**

### 7.1 Conformità edilizia:



**Relativamente al fabbricato condominiale:** CONFORME

**Relativamente al bene di cui al Corpo A:** NON CONFORME per quanto riguarda il pergolato

### 7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona di saturazione B4
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
Zona omogenea:	AFU: Area d frangia urbana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello realizzato
Rapporto di copertura:	quello realizzato
Altezza massima ammessa:	quella realizzata
Volume massimo ammesso:	quello realizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il fabbricato condominiale di cui è parte il compendio oggetto di E.I. ricade in : <ul style="list-style-type: none"> <li>- zona di Vincolo paesaggistico</li> <li>- zona di Vincolo Idrogeologico</li> <li>- zona di P.I.E. (Pericolosità idraulica elevata)</li> <li>- zona di S.I.R. (Siti di interesse regionale)</li> </ul>
Dichiarazione di conformità con il PRG/R.U.:	SI



**Descrizione del bene di cui al Corpo A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in  
fabbricato condominiale,  
con locale cantina, corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto**

Trattasi di compendio immobiliare facente parte di edificio condominiale a 2 piani fuori terra oltre piano interrato, provvisto di resede a verde e posti auto scoperti, ubicato a circa 1 km dal mare.

Detto compendio è composto di:

- appartamento a Piano Terra, cui si accede esternamente dal cancello e resede condominiale comune lungo Via Fivizzano, attraverso portone di ingresso comune alle altre unità del fabbricato, della superficie lorda di **mq 63,00**, e altezza interna di ml 2,70
- n°2 locali cantina a Piano interrato, cui si accede sia internamente all'unità immobiliare, attraverso scala di collegamento fra i 2 livelli di piano, che tramite porta ubicata nel disimpegno del corpo scala comune condominiale a Piano interrato, della superficie lorda di **mq 45,00** e altezza interna di ml 2,00
- corte pertinenziale ad uso esclusivo rigirante su 2 lati dell'unità immobiliare (lato Carrara e lato Mare), della superficie di **mq 200,00** ove insiste una pergola in struttura a pilastri di mattoni e falda in cotto (antistante il locale cucina, lato monti), di tipo permanente, non computabile a fini volumetrici, ma di superficie coperta.

L'appartamento a Piano Terra risulta composto da: ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, camera, cameretta, bagno, oltre corpo scala ad una rampa che collega i locali cantina all'abitazione, internamente.

La cantina a Piano Interrato risulta composta da n°2 locali e disimpegno. E' corredata di aperture con infissi del tipo 'a vasistas', collegati a scannafosso e grate per presa luce e aria dal marciapiede esterno nella corte di piano terreno.

**Stato di manutenzione generale:** buono

Condizioni generali dell'immobile: presenta **buono** stato di manutenzione e cura ovunque a Piano Terra, mentre si rileva al sopralluogo una **persistente presenza di umidità al Piano Interrato**, in parte dovuta a umidità di risalita dal terreno (interessate le porzioni murarie nella parte inferiore), in parte dovuta a condensa generata da scarsa ventilazione e aereazione dei locali (interessate le porzioni murarie nella parte superiore, all'incrocio parete-solaio)

**Caratteristiche descrittive**

**Caratteristiche edilizie e strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>in elementi di cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>in laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da risanare per la porzione interrata per presenza umidità di risalita dal terreno</b>





**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>'pedonale' a doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: a piano interrato
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta e/o singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio simil legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: a piano terra
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle di cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mista: ceramica e cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: a piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>mista in marmo e cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: a piano interrato
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>maniglia semplice</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>



- Note: bagno e cucina

Scale

posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **buone**  
- Note: scala condominiale

Scale

posizione: **a rampa unica**  
rivestimento: **legno**  
condizioni: **buone**  
- Note: quella interna di collegamento fra i 2 livelli dell'unità immobiliare (abitazione e cantina)

### **Impianti:**

Ascensore

No

Citofonico

tipologia: **audio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista**  
rete di smaltimento: **collegata alla rete fognaria della casa, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale**  
recapito: **collettore o rete comunale**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

No

Termico

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **metano**  
diffusori: **termosifoni in alluminio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
- Note: con caldaia esterna in apposito vano

### **Impianti (conformità e certificazioni)**

#### **Impianto elettrico:**



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato condominiale (anno 1979) e mai modificato
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, a gas metano
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato (anno 1979) e mai modificato
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

**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
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare a piano Terra	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Locali cantina a Piano interrato	sup lorda di pavimento	45,00	0,35	15,75
Corte pertinenziale esclusiva	sup lorda	25,00	0,15	3,75
Corte pertinenziale esclusiva	sup lorda	175,00	0,05	8,75
<b>308,00</b>			<b>91,25</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2017

Zona: E2 - Partaccia-Bondano-Ricortola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.200,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Comune di Massa



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara

Uffici del registro di Massa Carrara

Ufficio tecnico di Comune di Massa

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio

Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I.

Parametri medi di zona (€/mq di S.L.)

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Marina di Massa (periferica)

Valore di mercato medio= € 3.000,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione:

analisi del compendio effettuata al sopralluogo

indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona,

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i.,

di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con locale cantina, corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Unità immobiliare a piano Terra	63,00	€ 3.000,00	€ 189.000,00
Locali cantina a Piano interrato	15,75	€ 3.000,00	€ 47.250,00
Corte pertinenziale esclusiva	3,75	€ 3.000,00	€ 11.250,00
Corte pertinenziale esclusiva	8,75	€ 3.000,00	€ 26.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 273.750,00
andamento staaante mercato immobiliare (-8.00%)			€ -21.900,00
opere di risanamento umidità piano interrato (-4.00%)			€ -10.074,00
Valore Corpo			€ 241.776,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 241.776,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 241.776,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con locale cantina, corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto	Abitazione di tipo civile [A2]	91,25	€ 241.776,00	€ 241.776,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese per cancellazioni formalità:

€ 1.082,00

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

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

€ 240.694,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (in cifra tonda):

€ 240.000,00

Nota: la presente vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., in relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile ai sensi dell'art.10 DPR 633/1972

Massa 12-06-2018

L'Esperto alla stima  
Architetto **Giovanna Pucci**

Firmato digitalmente da

**Giovanna Pucci**

CN = Pucci  
Giovanna  
O = non presente  
C = IT

Pag. 14 di 14  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

