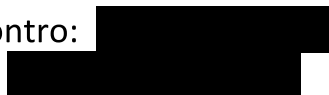


**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**

contro:



**N.R.G. E.I. 10/2024**

data udienza: 26/06/2024 h 12.40

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

Custode Giudiziario: **Monica Ghiloni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento.**

**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 **Borgo Del Ponte**  
Via Felice Cavallotti 160

## INDICE

### **Lotto: 001 - Appartamento.**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A .....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>4</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>4</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>5</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>6</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>10</b>
<b>9. ALLEGATI ALLA PERIZIA .....</b>	<b>13</b>

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione **Borgo Del Ponte**  
Via Felice Cavallotti 160

**Lotto: 001 - Appartamento.**

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 popolare [A4] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Borgo Del Ponte, Via Felice Cavallotti 160**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] Usu-fruttuaria. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Nuda proprietaria. Foglio **66**, particella **306**, subalterno **5**, indirizzo Via Felice Cavallotti 160, piano 2, comune Massa, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 67 mq escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 216,91 Euro.

Confini: E' inserita all'interno di un complesso abitativo di beni simili con cui confina.

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Felice Cavallotti 160 - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] - Usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Felice Cavallotti 160 - Stato Civile: [redacted] -

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale appare conforme allo stato attuale del bene. I dati catastali appaiono conformi. Le difformità sono presenti dal punto di vista edilizio perché non è stata perfezionata la domanda di condono presentata nel 1994 dal sig. [redacted], con l'obiettivo di condonare il wc realizzato senza concessione.**

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

NO

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

La zona di Borgo del Ponte è costituita da un tessuto urbanistico densamente edificato che si è strutturato e stratificato su emergenze, nuclei ed infrastrutture che appartengono alle origini della città. I suoi limiti naturali ed artificiali sono il fiume Frigido, la collina, il centro cittadino con cui il Borgo si unisce senza soluzione di continuità. I punti di forza della zona sono correlati a quei fattori che rappresentano le origini storiche e culturali della città. Su di essi si è sviluppato un tessuto urbanistico ed edilizio che per tipologia e struttura costituisce un elemento di frattura sul quale devono essere indirizzate azioni di riqualificazione e recupero. I punti di debolezza sono rappresentati dalla concentrazione in un ristretto ambito urbano di una pluralità di servizi con bacino d'utenza sovralocale che determinano problemi legati principalmente alla sosta e alla mobilità.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** mista residenziale, commerciale, artigianale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non risultano.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido privato. (Buona.), Scuola dell'infanzia pubblica e privata. (Buona.), Scuola primaria. (Buona.), Scuole secondarie di primo grado. (Buona.), Scuole secondarie di secondo grado. (Buone.), Supermercati., Servizi ASL.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Malaspina, Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Centro storico, Chiesa di San Martino, il borgo.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato.

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile è occupato dalla sig.ra usufruttuaria, dalla sig.ra nuda proprietaria e dal figlio minorenni di quest'ultima.

**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 Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Petrillo Luciano in data 09/02/2007 ai nn. 58/34; Iscritta a Massa Carrara in data 12/02/2007 ai nn. 1700/360. Note: **La durata dell'ipoteca è di 15 anni**, con scadenza nell'anno 2022. Ulteriori dettagli sono riportati nella copia della trascrizione che si allega alla perizia.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Atto Ufficiale Giudiziario trascritto a Massa Carrara in data 05/02/2024 ai nn. 934/775.

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:** Non risultano.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Condono aperto, da perfezionare con pagamento oneri: spese computate nel paragrafo relativo la conformità edilizia per un totale di circa 6.000,00 €.

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

**Millesimi di proprietà:** Non risultano.

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

**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 è presente un amministratore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/1 nuda proprietà. [REDACTED] 1/1 di usufrutto. **proprietari ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di donazione - a rogito di Gio Batta Ricci, in data 04/03/1985, ai nn. ; trascritto a Massa Carrara, in data 13/03/1985, ai nn. 1612/1306.

Note: Il bene è stato donato da [REDACTED], avente diritto per la quota di 1/1 di piena proprietà

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7112/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: La pratica non è stata chiusa. L'intestatario ha fatto richiesta di sospensione preferendo presentare una richiesta di condono per regolarizzare le difformità.

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/07/1994 al n. di prot. 19626.

Numero pratica: 54423/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento pavimentazioni.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/06/2004 al n. di prot. 54423.

Numero pratica: 11310

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94.

Note tipo pratica: La pratica di condono è **aperta, da completare**. Le oblazioni sono state pagate.

Per lavori: Realizzazione in assenza di concessione edilizia di servizio igienico in muratura, con struttura portante in cemento armato, intonacato al civile, annesso all'unità immobiliare.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 1995-03-01 al n. di prot. 11310.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: Lire 444.000,00 di oblazione e Lire 617.000,00 di contributo di concessione a titolo di anticipazione. Importo residuo: circa € 1.000,00 per aggiornamento costi di costruzione, secondo il tecnico comunale di riferimento.

NOTE: Poiché ad oggi la pratica non è ancora stata conclusa, occorre ultimare la pratica incaricando un tecnico di presentare gli elaborati grafici, la relazione tecnica e il deposito al genio civile comprendente la certificazione di idoneità sismica. L'ufficio tecnico comunale, inoltre, potrebbe chiedere che vengano corrisposti altri oneri per il costo di costruzione essendo passati molti anni dalla presentazione della domanda. La cifra calcolata dal tecnico di riferimento è di circa 1.000,00 euro. A questa cifra si sommano le spese tecniche che potrebbero aggirarsi intorno ai 4.000,00 euro più oneri di legge.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulterebbe globalmente conforme se fosse

stata conclusa la pratica di **Condono Edilizio, ad oggi ancora aperta e perseguibile**. Poiché la pratica non è ancora stata conclusa, occorre ultimarla incaricando un tecnico di presentare gli elaborati grafici, la relazione tecnica e il deposito al genio civile comprendente la certificazione di idoneità sismica. L'ufficio tecnico comunale, inoltre, potrebbe chiedere che vengano corrisposti altri oneri per il costo di costruzione essendo passati molti anni dalla presentazione della domanda. La cifra calcolata dal tecnico di riferimento è di circa 1.000,00 euro. A questa cifra si sommano le spese tecniche che potrebbero aggirarsi intorno ai 4.000,00 euro più oneri di legge.

**Regolarizzabili mediante: Chiusura condono edilizio.**

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione in assenza di concessione edilizia di servizio igienico in muratura, struttura portante in cement armato, intonacato al civile, annesso all'unità immobiliare.

Oneri: € 1.000,00

Spese tecniche con deposito, considerando eventuali oneri di legge: € 5.000,00

Oneri Totali: € **6.000,00**

## 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:	UTOE 4 del Piano Strutturale (Art. 125 Disc. Piano strutturale e Sistema Territoriale di Pianura Art. 18 Disc. Piano Strutturale)
Norme tecniche di attuazione:	Area sottoposta a obbligo di PdR (Art. 27 NTA RU). Sottosistema: Sistema Territoriale di Pianura. Tessuti: CS Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici (art. 27)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile originario è urbanisticamente conforme. Intorno agli anni 90 è stato realizzato un ampliamento per adeguamento igienico sanitario per cui è stata presentata inizialmente una sanatoria poi sospesa per presentare un'istanza di condono aperta che deve essere perfezionata. Pertanto, una volta perfezionato il condono, l'immobile sarà urbanisticamente conforme.

Regolarizzabili mediante: Perfezionamento di Condono n° 11310 del 1994.

Descrizione delle opere da sanare: Adeguamento igienico sanitario tramite ampliamento.

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

L'immobile consiste in un appartamento di modeste dimensioni.

Per raggiungere l'appartamento occorre attraversare una corte esterna in comune, salire una rampa di scale in comune che porta ad un ampio pianerottolo comune su cui insiste la porta di accesso in alluminio e vetro.

La porta di ingresso all'appartamento si apre su una stanza adibita a cucina, avente la connotazione tipica degli anni '60. La cucina comunica con un bagno abbastanza ampio, di più recente costruzione, oggetto di condono aperto e non ancora perfezionato, e con la zona soggiorno.

Dalla zona soggiorno si accede ad un'ampia camera da letto e ad un piccolo terrazzino. Il soffitto della parte più antica dell'appartamento corrisponde alla copertura dell'immobile, a doppio spiovente. Pertanto i soffitti, in alcuni punti, sono molto alti poiché seguono le pendenze della copertura. Mentre il bagno, realizzato in tempi successivi, ha un'altezza interna di 2,31 m ed un soffitto piano che necessita di manutenzione poiché sono visibili segni di umidità.

L'edificio ha una struttura antica in muratura e, nella camera da letto, sono presenti delle crepe su un maschio murario che potrebbero necessitare di interventi di consolidamento. Gli infissi sono quelli del tempo, avrebbero bisogno di manutenzione. Le soglie delle finestre a volte sono assenti, a volte ammalorate. I pavimenti sono stati ristrutturati con una DIA nel 2004.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Felice Cavallotti 160 - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno.

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Felice Cavallotti 160 - Stato Civile: Vedova - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 160; ha un'altezza media utile interna di circa m. 3,10.

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: scadente.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni '60
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili 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, 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
Balcone	sup reale lorda	2,00	0,30	0,60
		<b>75,00</b>		<b>73,60</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

**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 mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili 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 incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombenti 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, 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.

*Si ritiene opportuno precisare che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, ad oggi la C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti. Inoltre, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:*

- *Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.*
- *Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.*
- *Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006*

n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

## 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 Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.350,00.

## 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.320,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	73,00	€ 1.200,00	€ 87.600,00
Balcone	0,60	€ 1.200,00	€ 720,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 88.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.320,00

Valore corpo	€ 88.320,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.320,00

**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]	73,60	€ 88.320,00	€ 88.320,00

**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% )	€ 13.248,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

**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:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 69.072,00</b>
--	--------------------

## 9. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Materiale rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Massa:
  1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata [REDACTED];
  2. Certificato di Stato di famiglia.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
  1. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 66 Part. 306 datata 28/03/2024;
  2. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED];
  3. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED];
  4. Nota di trascrizione accettazione donazione trascritta a Massa Carrara in data **13/03/1985** ai nn. reg. part. 1306 ed al reg. gen. 1612;
  5. Atto di donazione del **04/03/1985**, registrato a Massa Carrara in data **25/03/1985** al n° 467.
  6. Nota di iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara in data **12/02/2007** ai nn. reg. part. 360 ed al reg. gen. 1700;
  7. Nota di trascrizione atto di pignoramento trascritto a Massa Carrara in data **05/02/2024** ai nn. reg. part. 775 ed al reg. gen. 934.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
  1. Estratto di mappa Fg. 66 Part. 306 Comune di Massa;
  2. Visura storica per immobile Fg. 66 Part. 306 Sub. 5;
  3. Elaborato Planimetrico Fg. 66 Part. 306 Sub. 5 Comune di Massa Carrara;
  4. Elenco immobili Fg. 66 Part. 306.
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Massa:
  1. Estratto PS Massa;
  2. Estratto NTA PS U.T.O.E. n° 4 Massa (art. 18, art. 125);
  3. Estratto R.U. Massa;
  4. Estratto NTA RU art. 27;
  5. Documentazione Sanatoria 7112/1994;
  6. Documentazione DIA 54423/2004;
  7. Documentazione Condono 113010/1995.
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
  1. Restituzione schema planimetria stato DIA 54423/2004 e stato sanatoria 7112/1994, scala 1:100;
  2. Planimetria stato rilevato, scala 1:100;
  3. Planimetria stato sovrapposto, scala 1:100;
  4. Documentazione fotografica Lotto 1.

Data generazione:  
15-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Federica Moschetti**