PERIZIA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI MASSA

Determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato ad uso residenziale

PREMESSA

Il sottoscritto Bruno ing. Luca, in esercizio della professione, con studio a Calolziocorte, in Via Don Carlo Rosa, n. 9 regolarmente iscritto nell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco con il n. 1290, P.IVA 03628110136 e C.F. BRN LCU 88S20 A794 U, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE TECNICA

che contiene tutte le osservazioni e le indicazioni inerenti alle caratteristiche del bene, la consistenza, la determinazione dei criteri di stima e la determinazione del valore ordinario. La presente relazione si conclude con la determinazione del più probabile valore di mercato e con la risposta al quesito.

QUESITO DI STIMA

Il quesito a cui la presente relazione risponde è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità immobiliare di proprietà dei sig.ri [redacted] (1/2) e Agostoni Michele (1/2), posizionata al piano primo di un maggiore fabbricato costituito in condomino e denominato *Condominio Sumatra* sito a Massa (MS) in Via Casamicciola, n. 38. Obiettivo della stima è la determinazione del valore di mercato dell'appartamento e della cantina che sono attualmente oggetto di liquidazione giudiziale R.G. n. 29/2025 ai sensi della sentenza del Tribunale di Lecco. Il curatore nominato è il dott. Paolo Maria Bianconi, con studio in Corso Martiri della Liberazione, n. 31 a Lecco (LC).

DESCRIZIONE GENERALE

Oggetto della stima è un appartamento posizionato al piano primo di un maggiore fabbricato costituito in condominio e composto da n. 14 unità abitative, con accesso pedonale e carrabile dal civico n. 38 di Via Casamicciola. Si evidenzia che il complesso dispone di un secondo accesso pedonale posto in corrispondenza di Via Zolezzi, all'altezza del civico n. 58. L'ingresso carrabile permette di accedere al cortile comune indiviso, con conseguente possibilità di parcamento. In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato un sopralluogo conoscitivo presso l'immobile in data 15 giugno 2026. In tali circostanze, sono state rilevate le dimensioni del fabbricato, le caratteristiche strutturali e le finiture di massima dello stesso. Unitamente a ciò si è preso atto dello stato di conservazione dei luoghi e della manutenzione generale del complesso edilizio. A seguito di tali indagini si esprime quindi il parere motivato, per la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'immobile, nello stato in cui si trova e alla data odierna.

DATI CATASTALI

Si riporta l'inquadramento catastale per il bene immobile oggetto della presente perizia estimativa.

Immobile residenziale con cantina

Comune censuario di Massa (F023), Via Casamicciola n. 38, Piano 1 - S1, Foglio 146, Particella 307, Sub. 25, Categoria A/2, Cl. 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 64 m^2, Superficie totale escluse le aree scoperte 59 m^2, Rendita € 400,25. Proprietà: [redacted] (*1/2 in regime di separazione dei beni*) e Agostoni Michele, [redacted] (*1/2*). Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla visura catastale n. T122273/2026 del 9 marzo 2026, eseguita in seguito all'affidamento dell'incarico professionale. Ultimo atto di aggiornamento: variazione toponomastica del 02.03.2021 Pratica n. MS0006085 in atti dal 02.03.2021 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 2622.1/2021).

INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile è ubicato a Marina di Massa, zona costiera del Comune di Massa. I principali servizi sono facilmente raggiungibili senza l'utilizzo di mezzi di trasporto. Nelle immediate vicinanze si riscontrano negozi di vicinato, negozi di piccola/media distribuzione, ristoranti e istituti bancari. Il fabbricato, ubicato a 400 metri dalla costa - *raggiungibile a piedi in pochi minuti di percorrenza* – è posto all'intersezione tra le pubbliche Vie Casamicciola e Zolezzi, strade secondarie con velocità di percorrenza limitate, utilizzate quasi unicamente da turisti e residenti della zona.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

La zona è caratterizzata quasi unicamente da fabbricati di tipo civile e commerciale. Esternamente sono presenti alcune aree ad uso collettivo, oltre alla pubblica spiaggia. Le principali aree verdi presenti nelle immediate vicinanze sono di proprietà privata; le aree verdi ad uso pubblico si trovano nel raggio di 300 m dall'abitazione. L'accesso e il deflusso delle autovetture dall'immobile avvengono tramite Via Casamicciola, strada a senso unico con velocità contenuta a 50 km/h, destinata principalmente a turisti e residenti della zona. Si evidenziano diverse attività commerciali e di vicinato, oltre a servizi pubblici e privati, quali ad esempio la scuola primaria I.C. Massa 3, un supermercato di media dimensione, servizi alla persona e attrazioni turistiche quali il lungomare e le spiagge attrezzate. Tutti i servizi sono facilmente raggiungibili a piedi in pochi minuti (*nel raggio di 500 mt*). La zona è principalmente conosciuta per la sua sviluppata vocazione turistica.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'appartamento si raggiunge direttamente dalla pubblica Via Casamicciola, con ingresso dal civico n. 38. All'interno dello stabile condominiale è presente una sotto-numerazione a carattere interno delle unità immobiliari; in particolare la proprietà oggetto di perizia è identificata dall'interno n. 40. Per l'accesso al piano è presente una scala in calcestruzzo, rivestita in pietra che presenta alcuni problemi di infiltrazione. Il fabbricato condominiale è caratterizzato da n. 2 piani fuori terra e da n. 1 piano interrato, con copertura a falde in laterocemento e manto di finitura in tegole. Le strutture portanti sono in cemento armato, mentre le tamponature perimetrali e i tramezzi interni sono in laterizio. Il portoncino di accesso all'appartamento oggetto di perizia non è blindato ma è in legno con spessore di 7 cm. L'appartamento si articola nel seguente modo: ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo - *in comune con una delle camere* – disimpegno, due camere e un bagno. L'altezza media dei locali è nell'ordine di 2,86 m. Le finiture interne sono del tipo civile ad intonaco tinteggiato. La pavimentazione dell'immobile è in piastrelle e le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia. L'appartamento è dotato di sistema idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio. La caldaia presente nell'unità abitativa non è recente, è alimentata a gas metano e l'ultima revisione risale a qualche anno fa. La stessa risulta comunque essere ancora funzionante. Non sono presenti impianti di raffrescamento, di ventilazione meccanica o di produzione energia. I serramenti sono in legno con telaio da 5,5 cm e vetro singolo; le tapparelle sono in PVC e il cassonetto in legno non è isolato. Le finiture interne sono in parte in linea e in parte sotto media se confrontate con immobili simili della stessa epoca edificatoria. In fase di sopralluogo è emersa la presenza di alcune infiltrazioni di acqua meteorica dal tetto. Le zone interessate da tale problematica sono il soffitto dell'ingresso e quello del locale cucina, con marcate esfoliazioni dello strato di tinteggiatura finale.

Confrontando lo stato realizzato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento della perizia, non si sono riscontrate particolari difformità nella geometria dell'appartamento.

Al piano interrato è presente una cantina di pertinenza. L'accesso avviene direttamente dalla scala condominiale ad uso comune e che conduce dal cortile al piano interrato. La cantina ha dimensioni pari a 4,36 m x 3,57 m x h. 2,31 m. La porta di accesso è in metallo e la pavimentazione interna in piastrelle è rialzata di 7 cm rispetto a quella del corridoio comune. La proprietà l'ha fatta rialzare al fine di contenere i fenomeni di bagnamenti in caso di pioggia di risalita capillare sulle pareti. A tal proposito, a riprova del fatto che il fenomeno è generalizzato all'intero immobile e non solo all'abitazione, si evidenzia che in corrispondenza dello sbarco al piano interrato sono presenti una griglia di raccolta acque ed una pompa

posizionata proprio per contenere i fenomeni di allagamento dei locali interrati. Le pareti perimetrali del locale cantina sono tinteggiate e sono realizzate in calcestruzzo. L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia. Risulta infine presente una finestra posta a 186 cm da terra che consente l'areazione ma non l'affaccio verso la proprietà di terzi.

Confrontando lo stato realizzato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento della perizia, non si sono riscontrate particolari difformità nella geometria della cantina, fatta eccezione per la mancata rappresentazione grafica di un pilastro di dimensioni 49 x 21 cm posto nell'angolo sud.

Lo stato di conservazione dello stabile e dell'immobile oggetto di perizia è nel complesso mediocre e necessiterebbe di alcuni interventi manutentivi volti a limitarne il degrado nel tempo e legato alla vetustà. Nell'arco dei prossimi cinque anni bisognerà sicuramente mettere in atto delle strategie volte alla conservazione dello stato dei luoghi oltre che mettere a bilancio un possibile rinnovo degli impianti, ormai datati e non più in linea con l'attuale stato prestazionale richiesto agli edifici.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Al momento non è stata fornita e non è stata data indicazione alcuna allo scrivente in merito alla classificazione energetica dell'immobile. Se ne conviene pertanto che al momento l'appartamento non dispone di attestazione redatta ai sensi della normativa vigente normativa nazionale/regionale.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

Con riferimento al sopralluogo in sito, sulla base e del progetto reperito nonché delle schede catastali depositate, sono state verificate le dimensioni dei locali e le metrature degli stessi. Di seguito viene riportano il calcolo analitico delle superficie, operazione necessaria per la determinazione del valore di stima. Le metrature reali sono state moltiplicate per dei coefficienti di parametrizzazione, definiti per ottenere le relative superfici di calcolo. Si segnala per completezza che essendo presenti alcune difformità, per la determinazione delle superfici ci si è basati sull'effettivo stato di fatto rilevabile in loco.

ABITAZIONE*

**Metratura effettivamente misurata in fase di sopralluogo in loco.*

Sup. calpestabile appartamento	mq.	48,96					
Sup. calpestabile balcone	mq.	13,89					
Sup. calpestabile cantina	mq.	15,41					
	mq.	**78,26**					
Sup. lorda appartamento	mq.	58,42	x	indice: 1,00	=	mq.	58,42
Sup. lorda balcone	mq.	15,90	x	indice: 0,25	=	mq.	3,98
Sup. lorda cantina	mq.	17,17	x	indice: 0,20	=	mq.	3,43
Superficie ragguagliata complessiva (*commerciale*)					=	**mq.**	**65,83**

PROCEDIMENTO DI STIMA

Preso atto del quesito di stima e delle caratteristiche del bene da valutare si ritiene che il miglior metodo per la determinazione del *più probabile valore di mercato*, sia un approccio basato su una stima sintetica mono-parametrica, per comparazione di beni. La comparazione verrà effettuata con altre proprietà ubicate nelle vicinanze del bene da stimare, che sono state recentemente compravendute oppure che sono state offerte sul mercato immobiliare. I beni di confronto hanno caratteristiche *simili* al bene oggetto di studio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO – Stima sintetica mono parametrica

Per la determinazione del valore unitario ci si rifà a due fonti di comprovata validità.

1. INDICAZIONI DELLE BANCHE DATI CATASTALI – VALORI PREDITTIVI MEDI

Sulla base dei dati reperiti presso la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari della Provincia di Massa, per il secondo semestre dell'anno 2025 (*ultimo disponibile*), a Massa, in zona E3 *Suburbana – Marina di Massa* le abitazioni di tipo civile in condizioni di conservazione "*normali*" hanno un valore di mercato compreso tra i 2.200 €/m² e i 3.000 €/m². Le abitazioni di tipo "*economico*" hanno un valore di mercato compreso tra i 1.500 €/m² e i 2.200 €/m². Le abitazioni di tipo "*signorile*" hanno un valore di mercato compreso tra i 2.400 €/m² e i 3.600 €/m².

Dalla consultazione delle banche dati catastali, preso atto della tipologia del bene oggetto di stima, delle finiture e dello stato di conservazione dello stesso, in prima battuta si applica un valore pari a **2.400 €/m²**.

2. CONFRONTO CON BENI SIMILI - VALORI IN VIA DI DEFINIZIONE POSTI AD OGGI SUL MERCATO

Si riportano di seguito i valori di mercato per beni *simili* recentemente posti sul mercato nella zona.

Massa – Prezzo di vendita unità immobiliari *simili*					
Bene *simile*	Locali	Bagni	Sup. [m²]	Valore di mercato [€]	Link utili
1	4	2	90	298.000	https://www.immobiliare.it/annunci/127885626/
2	3	1	88	235.000	https://www.immobiliare.it/annunci/124928897/
3	3	2	83	285.000	https://www.immobiliare.it/annunci/125104681/
4	4	1	96	239.000	https://www.immobiliare.it/annunci/127361835
5	1	1	52	130.000	https://www.immobiliare.it/annunci/112103789/
6	3	1	50	165.000	https://www.immobiliare.it/annunci/120320896/
Totale			459	1.352.000	

Il prezzo medio degli appartamenti *simili*, recentemente posti sul mercato, è pari a **2.945,53 €/m².**

3. VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI – VALORI CALCOLATI SUL VENDUTO REALE

In assenza di un listino di riferimento relativo al venduto ci si rifà ai dati estraibili dal portale dell'Agenzia delle Entrate. Sulla base dei dati reperiti è stata effettuata una valutazione basata sui valori effettivamente ottenuti dalle compravendite negli ultimi due anni a Massa, in zona E3 *Suburbana – Marina di Massa,* nel raggio di 200 metri da Via Casamicciola. Dalla ricerca eseguita sono stati reperiti n. 28 atti di compravendita relativi a n. 41 immobili così ripartiti: n. 15 atti nel 2024 e n. 13 atti nel 2025. Si rimanda per completezza alla rielaborazione dei dati grezzi estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate redatta dallo scrivente studio di ingegneria ed allegata alla presente relazione. Da tale analisi è emerso un valore medio di vendita effettivo pari a **2.335,88 €/m²**.

Facendo la media dei tre valori sopra riportati (*Banche dati, Beni Simili e Valori dichiarati*), ottenuti da fonti differenti, si ottiene per l'appartamento un valore unitario pari ad 2.560,47 €/m² arrotondabile per difetto a **2.560 €/m²**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ORDINARIO

Sulla base della superficie precedentemente calcolata e sulla base dei valori unitari è possibile ricavare il prezzo di mercato dell'immobile.

Abitazione:	65,83 m²	x	2.560 €/m²	=	**€ 168.524,80**

MODIFICHE AL VALORE ORDINARIO

Si analizzano ora delle variazioni al valore *ordinario*. Tale valutazione serve per meglio caratterizzare il valore precedentemente trovato, parametrandolo sulla base delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di perizia.

COMODI E SCOMODI SUL VALORE ORDINARIO

Sulla base delle indagini di mercato effettuate, dei beni simili individuati e delle distanze estremamente contenute tra gli stessi, non si ritiene necessario valutare maggiorazioni o diminuzioni percentuali legate all'area, all'affaccio o al contesto per l'immobile oggetto di perizia.

AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE ORDINARIO

L'Amministratore ha fornito allo scrivente copia dell'ultimo verbale dell'assembleare condominiale. Pochi mesi addietro sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria, deliberati con assemblea straordinaria del 16 gennaio 2026, per € 17.890,00 oltre I.V.A. La quota millesimale riferita all'appartamento oggetto di perizia è pari a 66,7/1000 ovvero € 1.193,26 oltre I.V.A. Di conseguenza la quota spettante al Sig. Agostoni Michele è pari a € 596,63 oltre I.V.A. ovvero €656,29. Da sopralluogo in loco è stato comunicato allo scrivente che parte di questi lavori, ormai ultimati, sono oggetto di contestazione perché non eseguiti a regola d'arte. Non si entra nel merito dell'esecuzione delle opere o della Direzione Lavori, tuttavia, l'Aggiudicatario tenga conto che c'è questo aspetto ancora aperto e che dovrà essere chiarito.

Dal sopralluogo in loco sono emerse alcune infiltrazioni a livello del plafone dell'ingresso e della cucina che dovranno essere sistemate mediante scrostatura, rasatura e nuova tinteggiatura (*tali opere sono quantificabili in prima battuta in circa € 1.500*). Oltre a ciò, sono emersi alcuni rigonfiamenti a livello dell'intradosso del balcone in corrispondenza della zona soggiorno (v. *sottobalcone visibile dal piano terra*). Anche in questo caso si dovrà tenere conto come minimo di lavori di scrostatura, rasatura e nuova tinteggiatura. Considerata tuttavia l'entità del danno ad oggi visibile non si esclude di dover effettuare, nell'arco dei prossimi anni, lavori di demolizione e di rifacimento a nuovo della guaina e della pavimentazione del balcone (*tali opere sono quantificabili in prima battuta in circa € 7.000*). Pertanto, al prezzo di mercato calcolato precedentemente andranno sottratti € 8.500 per i lavori sopra descritti.

Abitazione: € 168.524,80 - € 8.500 = **€ 160.024,80**

VERIFICHE URBANISTICHE E EDILIZIE

Dall'accesso agli atti amministrativi sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile:

- **Licenza edilizia n. 74/5/12** *rilasciata dal comune di Massa in data 25 maggio 1974***;**
- **Licenza edilizia n. 76/6/37** *rilasciata dal comune di Massa in data 12 luglio 1976. Trattasi di variante in corso d'opera alla precedente pratica edilizia n. 74/5/12*;
- **Abitabilità** - *Rilasciata dal comune di Massa con certificato n. 53 in data 28 agosto 1976.*

Dalla documentazione ricevuta non è stato possibile prevedere visione dell'esatta ripartizione interna dei locali in quanto non graficamente rappresentata. Ad oggi non risulta quindi possibile stabilire con certezza la piena conformità edilizia. Questo non costituisce un particolare problema, tuttavia è giusto evidenziare che in caso di lavori interni di straordinaria manutenzione bisognerà confrontarsi con il competente ufficio comunale per capire come inquadrare lo stato di fatto (*ante lavori)* e la relativa pratica edilizia.

CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini e delle valutazioni peritali effettuate, per rispondere al quesito di stima oggetto della presente relazione e concernente la determinazione del più probabile valore di mercato del bene di cui si tratta, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato dell'immobile calcolato in € 160.024,80 è arrotondabile per difetto, alla data della presente relazione, ad **€ 160.000,00** diconsi **centosessantamila/00**.

Preso atto del fatto che il Sig. Michele è comproprietario, insieme alla sorella, di solo ½ dell'immobile la relativa quota è pari ad **€ 80.000,00** diconsi **ottantamila/00**.

Si conclude infine con una considerazione generale in merito al fatto che quello sopra espresso rappresenta un valore di mercato determinato su delle condizioni *ideali*, nella realtà la vendita di un immobile già in parte di proprietà altrui tende a frenare l'iter di vendita con conseguente deprezzamento del bene stesso al di sotto del livello medio di mercato. Per tenere conto di questa pesante limitazione del diritto di proprietà si ritiene congruo ridurre ulteriormente il valore di un 5%, ovvero di € 4.000,00 diconsi quattromila/00. Sulla base di tale valutazione il più probabile valore di mercato della quota parte è pari ad **€ 76.000,00** diconsi **settantaseimila/00.**

Nota: Si rammenta che la teoria dell'estimo prevede una *stima* del più probabile valore. In una condizione di libero mercato bisogna sempre tenere in conto una possibile forbice nell'ordine di 2-3 punti percentuali rispetto al valore di perizia.

Tanto si rassegna in evasione all'incarico affidatoMi.

In fede.

Calolziocorte, lì 10 luglio 2026

Il Tecnico incaricato
Dott. Ing. Luca Bruno



ALLEGATI

a) Estratto di mappa;
b) Visura catastale;
c) Planimetrie catastali;
d) Banche dati delle quotazioni immobiliari;
e) Consultazione valori immobiliari dichiarati;
f) Rielaborazione dati OMI - *v. punto e)* - a cura del perito;
g) Ultimo verbale assembleare e tabelle millesimali;
h) Documentazione fotografica.



Comune: (MS) MASSA
Foglio: 146
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protcollo pratica T219962/2026
17-Giu-2026 11:47:29

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **09/03/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/03/2026

Dati identificativi: Comune di **MASSA (F023) (MS)**
Foglio **146** Particella **307** Subalterno **25**

Classamento:

Rendita: **Euro 400,25**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA CASAMICCIOLA n. 38 Piano 1-S1

Dati di superficie: Totale: **64 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **59 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2021 Pratica n. MS0006085 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2622.1/2021)

Dati identificativi

Comune di **MASSA (F023) (MS)** Foglio **146** Particella **307** Subalterno **25**	VARIAZIONE del 08/10/2002 Pratica n. 134348 in atti dal 08/10/2002 RETTIFICA PLANIMETRICA (n. 61185.1/2002)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MASSA (F023) (MS)**
Foglio **146** Particella **307**

Indirizzo

VIA CASAMICCIOLA n. 38 Piano 1-S1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2021 Pratica n. MS0006085 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2622.1/2021)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 400,25**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE del 08/08/2003 Pratica n. 70614 in atti dal 08/08/2003 CONFERMA CLS PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5924.1/2003)

Dati di superficie

Totale: **64 m²**
Totale escluse aree scoperte [b)]: **59 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/10/2002, prot. n. 134348

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/10/2002 Pubblico ufficiale PALLOTTINO DOMENICO Sede MASSA (MS) Repertorio n. 13511 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7267.1/2002 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 22/10/2002

2. AGOSTONI Michele [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Data: 09/03/2026 - n. T45985 - Richiedente: BRNLCU88S20A794U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. 000134348 del 08/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa

Via Zolezzi civ. 38

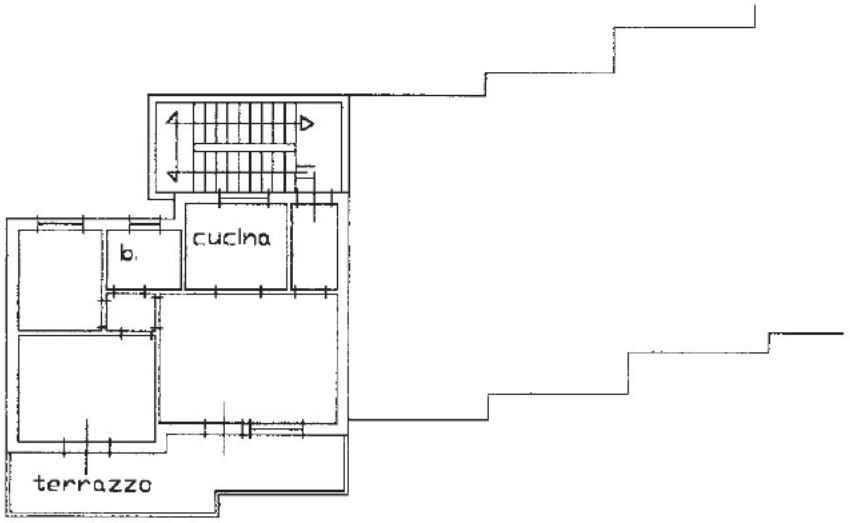
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 146
Particella: 307
Subalterno: 25

Compilata da:
Lazzini Claudio

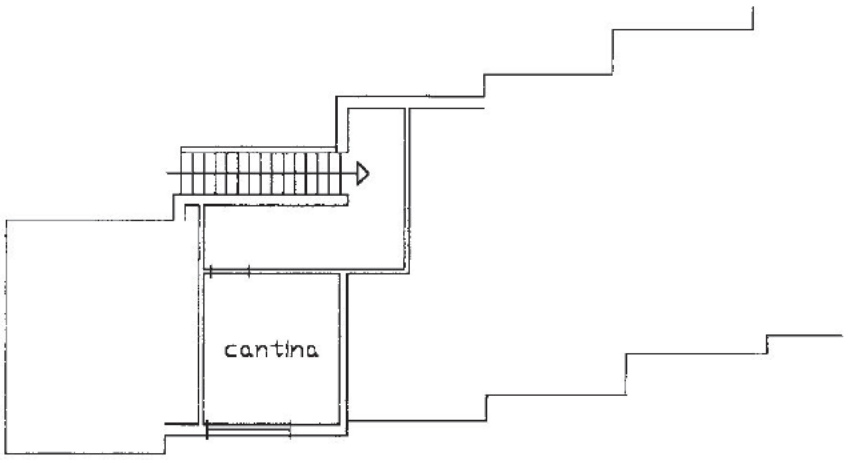
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Massa N. 142

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Primo H. 2.80



Piano seminterrato H. 2.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2026 - Comune di MASSA(F023) - < Foglio 146 - Particella 307 - Subalterno 25 >
VIA CASAMICCIOLA n. 38 Piano 1-S1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/03/2026 - n. T45985 - Richiedente: BRNLCU88S20A794U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

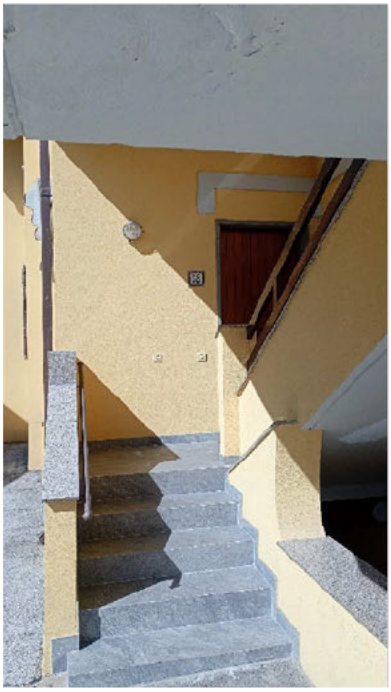
PERIZIA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI MASSA

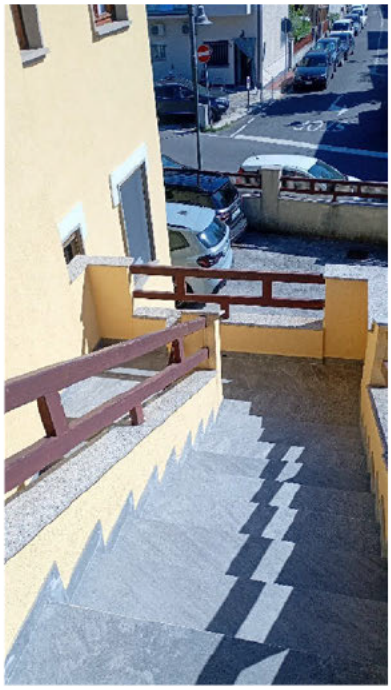
Determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato ad uso residenziale





Immagine 01 - Accesso all'immobile dalla pubblica Via Casamicciola (*indicato l'immobile oggetto di perizia*) - *Fonte: Sopralluogo in loco*
Immagine 02 - Numero civico dell'immobile - *Fonte: Sopralluogo in loco*





Immagini 03 e 04 – Scala di collegamento dal cortile al piano primo - *Fonte: Sopralluogo in loco*

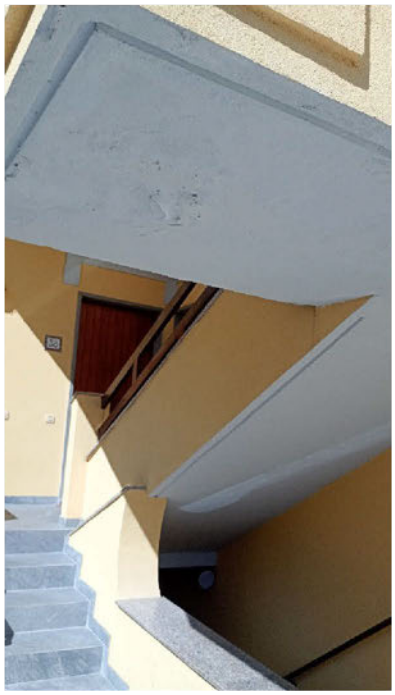




Immagine 05 – Infiltrazioni presenti sulla scala comune di accesso al piano- *Fonte: Sopralluogo in loco*
Immagine 06 – Porta di ingresso dell'immobile – Interno n. 40 - *Fonte: Sopralluogo in loco*

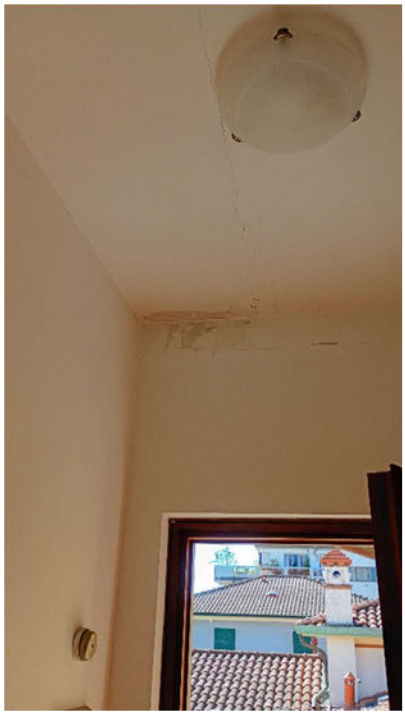
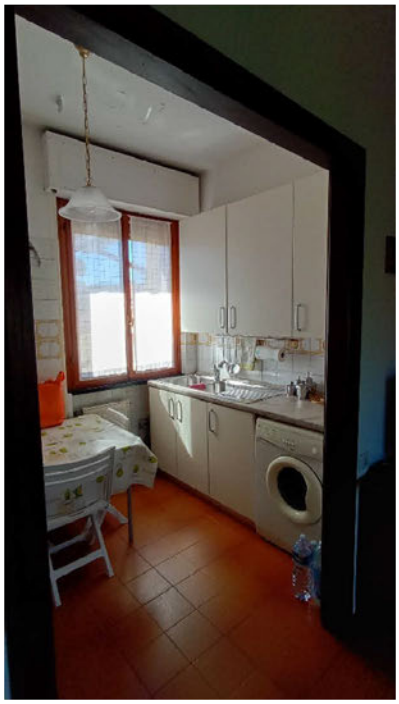




Immagine 07 – Infiltrazioni dalla copertura in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile - *Fonte: Sopralluogo in loco*
Immagine 08 – Locale soggiorno - *Fonte: Sopralluogo in loco*

Immagini 09 e 10 – Locale cucina- *Fonte: Sopralluogo in loco*

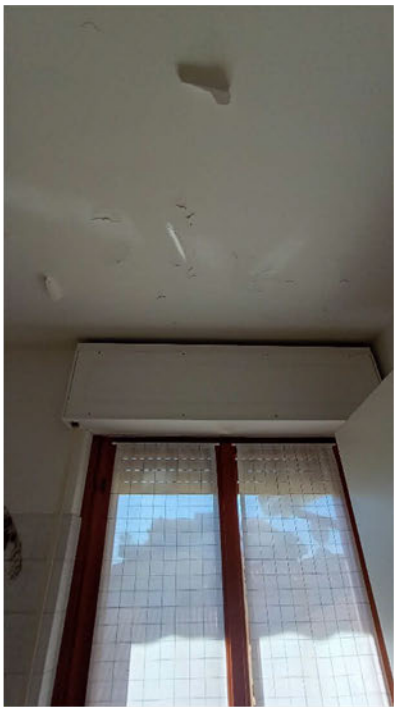
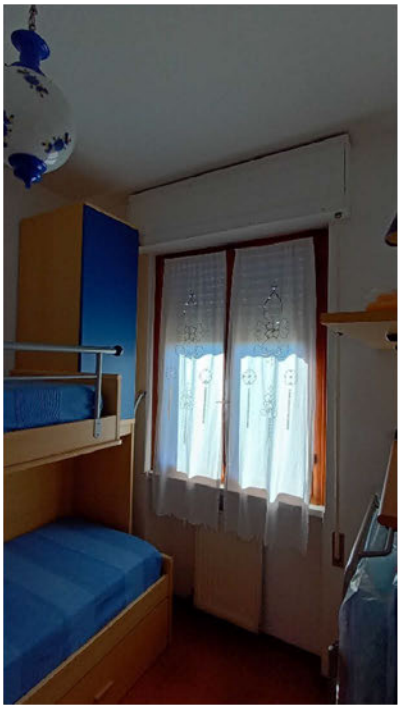



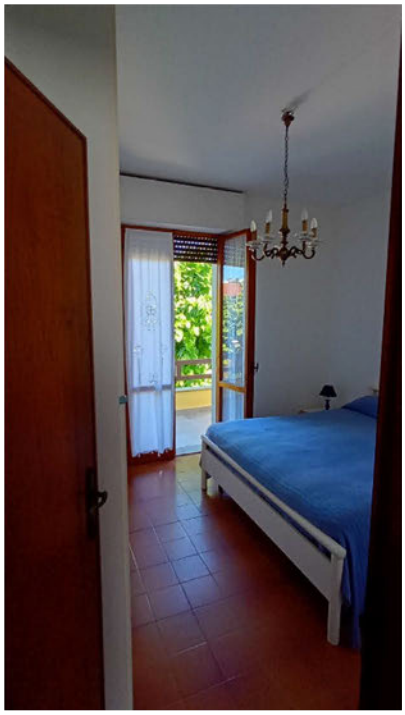
Immagine 11 – Caldaia autonoma per riscaldamento e ACS - *Fonte: Sopralluogo in loco*
Immagine 12 – Esfoliazioni in corrispondenza del locale cucina docute ad infiltrazioni dalla copertura - *Fonte: Sopralluogo in loco*




Immagini 13 e 14 – Locale bagno - *Fonte: Sopralluogo in loco*



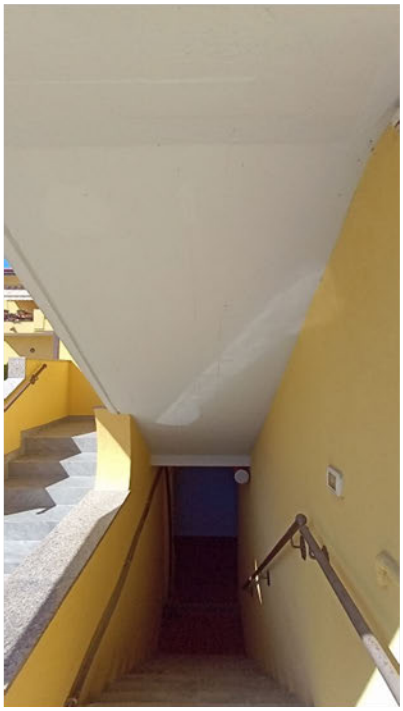

Immagini 15 e 16 – Locale camera n.1 - *Fonte: Sopralluogo in loco*




Immagini 17 e 18 – Locale camera n.2 - *Fonte: Sopralluogo in loco*




Immagini 19 e 20 – Balcone dell'immobile comune a soggiono e camera n. 2 - *Fonte: Sopralluogo in loco*



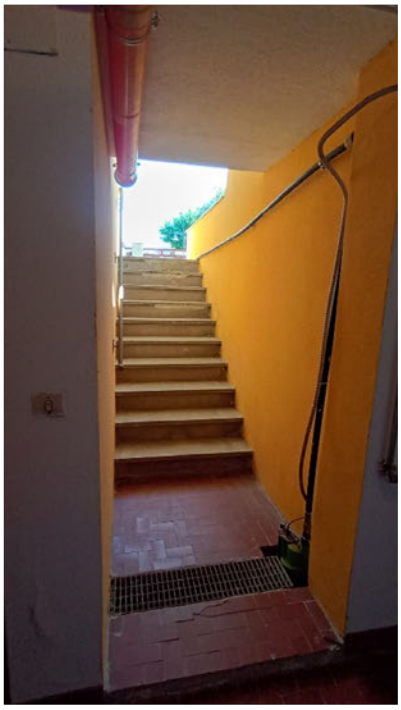


Immagine 21 – Scala di accesso al piano interrato - *Fonte: Sopralluogo in loco*
Immagine 22 – Pompa per lo smaltimento delle acque meteoriche posizionata al piano interrato - *Fonte: Sopralluogo in loco*



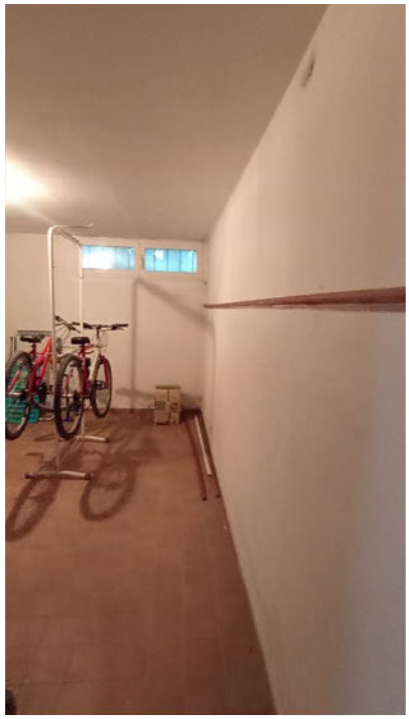


Immagine 23 – Corridoio di accesso della cantina di pertinenza - *Fonte: Sopralluogo in loco*
Immagine 24 -Locale cantina - *Fonte: Sopralluogo in loco*



Immagine 25 – Accesso carrabile dalla pubblica Via Casamicciola, n. 38 - *Fonte: Sopralluogo in loco*



Immagine 26 – Accesso pedonale dalla pubblica Via Zolezzi, n. 58 - *Fonte: Sopralluogo in loco*



Immagine 27 – Rigonfiamento sottobalcone zona soggiorno - *Fonte: Sopralluogo in loco*

Tanto si rassegna a conclusione all'incarico affidatoMi.

In fede.

Calolziocorte, lì 10 luglio 2026

Il Tecnico incaricato
Dott. Ing. Luca Bruno

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI LECCO
DOTT. ING. BRUNO LUCA
LAUREA SPECIALISTICA SEZIONE A
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE
ANNO DI 1ª ISCRIZIONE 2017
N° 1290