

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 23/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podestà**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Arch. Luca Martini
Codice fiscale: MRTLCU62T19F023X
Studio in: Via Marina Vecchia 4 – 54100 Massa
Telefono: 3474760607
Email: architetto.studiomartini@gmail.com
Pec: luca.martini@archiworldpec.it

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Frangola
 Via Frangola n. 16

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	4
3. STATO DI POSSESSO:	5
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	6
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	7
4.3 Misure Penali.....	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	7
5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	8
6.1 Attuali proprietari.....	8
6.2 Proprietari precedenti.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE:	8
7.1 Conformità edilizia:	9
7.2 Sanabilità degli abusi.....	10
7.3 Conformità urbanistica:.....	10
8 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	11
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	13
9.1 Criterio di stima:.....	13
9.2 Fonti di informazione:	14
9.3 Valutazione corpi:.....	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	15
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	15
9.6 Verifica rispetto del prezzo massimo di cessione	16

Beni in **Massa (MS)**
Località **Frangola**
Via Frangola n. 16

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] e autorimessa [C6]

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Frangola, Via Frangola n. 16

Identificato al catasto Fabbricati, Comune di Massa (MS) (Allegato n. 2):

- Identificativi catastali:
foglio **63**, particella **659**, subalterno **3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4 ,
consistenza vani 9.5 vani, superficie mq 177, superficie totale escluse aree scoperte
mq 166, rendita 1.275,65
- Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]
- Indirizzo: Comune di Massa, Via Frangola SNC
- Piano: S1 – T - 1

■ Intestazione : 1. [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. [REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Scheda catastale: Protocollo MS0054790 del **09/07/2007** (fg 63 mapp. 659 sub. 3)
(Allegato n. 5)

Nota 1 : L'unità subalterno 3 del mappale 659 è stata generata dalla soppressione del subalterno 1 dello stesso mappale a seguito di VARIAZIONE del 09/05/2007 Pratica n. MS0054790 in atti dal 09/05/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2007)

Identificato al catasto Fabbricati, Comune di Carrara (MS) (Allegato n. 3):

- Identificativi catastali:
foglio **63**, particella **659**, subalterno **4**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6 ,
consistenza vani mq 10, superficie mq 13, rendita 31,50
- Categoria: Autorimesse, box auto, [C/6]
- Indirizzo: Comune di Massa, Via Frangola SNC
- Piano: S1

Intestazione : 1. [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. [REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Scheda catastale: Protocollo MS0054790 del **09/07/2007** (fg 63 mapp. 659 sub. 4)
(Allegato n. 6)

Nota 1 : L'unità subalterno 4 del mappale 659 è stata generata dalla soppressione del subalterno 2 dello stesso mappale a seguito di VARIAZIONE del 09/05/2007 Pratica n. MS0054790 in atti dal 09/05/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2007)

Nota 2: al Catasto Terreni il mappale 659 del foglio 63 è censito quale ente urbano di mq 130 (Allegato n. 7)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] – Quota di 1/1 di Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Nuda Proprietà

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di un complesso edilizio PEEP, edificato nella prima metà degli anni 80, costituito da due stecche parallele di case disposte a schiera, ubicato nel comune di Massa, località Frangola, Via Frangola n. 16.

La località Frangola è un insediamento pedemontano sviluppato lungo la strada che da Via Foce, località Ortola, porta alla località Bergiola Maggiore o Monte Brugiana.

La zona è caratterizzata da vecchie case disposte in linea lungo le arterie principali e da costruzioni isolate più recenti a carattere prevalentemente residenziale.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in perizia, è tra gli insediamenti per l'edilizia economica popolare edificati negli anni 70/80, regolati da convenzione edilizia stipulata tra la società costruttrice riunita in Cooperativa ed il Comune.

Le unità abitative sono attestate a pettine attorno alla centrale strada pubblica; tra gli edifici e la strada Via Frangola è posto un capiente parcheggio pubblico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa centro posta a circa 1.5 km.

Attrazioni paesaggistiche: Mar Tirreno, Parco delle Apuane, Cave Carrara, Castelli e Borghi della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Centri storici della provincia, Castelli e Borghi della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Massa Centro posta a circa , Casello autostradale di Massa posto a circa 4.5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di usufruttuario dell'immobile

Note 1 - In sede di sopralluogo, riguardo all'occupazione dell'immobile, i presenti hanno dichiarato: *"Tuttavia l'immobile è stato oggetto di assegnazione di godimento a favore di [REDACTED] figlia di seconde nozze dell'usufruttuario di età pari a 10 anni e la madre coniuge di seconde nozze dell'usufruttuario. In ipotesi, pare che l'immobile sia occupato saltuariamente e alternativamente dall'usufruttuario e dal minore col genitore del minore"*

Nota 2 - A seguito di atto giudiziario di "provvedimento di assegnazione in godimento della Casa Familiare" del Tribunale di Massa del 19/04/2018 repertorio 2623/2018, trascritto il 09/05/2018 n. 3024 del registro particolare (Allegato n. 14), contro [REDACTED] in qualità di usufruttuario, a favore di [REDACTED], per i diritti di 1/1 di usufrutto sull'immobile

Nota 3 - A seguito di Atto Notaio Castelli Giulio del 06/08/2012 repertorio 92492, trascritto il 09/08/2012 n. 5020 di particolare (Allegato n. 13), [REDACTED] per i diritti di nuda proprietà unitamente al marito [REDACTED], hanno costituito un vincolo di fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c. , destinato a far fronte ai bisogni della famiglia su beni in Comune di Livorno e in comune di Massa Via Frangola n. 16 e precisamente sui diritti di nuda proprietà sull'immobile oggetto di perizia censiti al catasto fabbricati al foglio 63 mappale 659 subalterni 3 e 4.

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:

Convenzione ai sensi dell'art 35 L 22/10/1971 n. 865, Notaio Giulio Faggioni del 22/02/1983 repertorio 1186, trascritta il 23/03/1983 al n. 1648 di particolare (Allegato n. 21), tra Comune di Massa e società "██████████"

Tra gli obblighi:

- *Art. 9- TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI - Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge 22/10/1971 n. 865, e della convenzione medesima.....(Vedi testo completo allegato 21)*
- *Art. 10 – LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI – La locazione degli alloggi è regolata dal comma 152 e seguenti dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865.....(Vedi testo completo allegato 21)*
- *Art. 10 – PREZZO DI TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI – Il prezzo di trasferimento degli alloggi è regolato dal comma 152 e seguenti dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865.....(Vedi testo completo allegato 21)*

Per maggiori dettagli circa il contenuto completo della convenzione si rimanda al testo completo della stessa allegato alla presente perizia (allegato n. 21).

Per quanto sopra in CTU ha provveduto a richiedere al comune di Massa idonea certificazione che attesti quale sia il prezzo massimo di cessione dell'alloggio in questione alla data odierna.

Il comune di Massa in data 07/08/2025 ha riposto all'istanza con certificato che attesta, rifacendosi alla tipologia dell'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di perizia, in quella definita "a schiera", che il riferimento economico da assumere a nuovo, riferito al 30/04/2025 è di € 1.623,43 al mq di superficie complessiva (SC).

Opportunamente deprezzata in funzione della vetustà dell'immobile in cui l'alloggio è compreso, secondo il deprezzamento del 30% nel caso di edifici costruiti da oltre trenta anni, come nel nostro caso.

Pertanto il prezzo minimo di cessione al mq non dovrà superare
€ 1623,43 al mq – 30%= **€ 1.136,40 al mq**

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 Giudiziale iscrizione del 08/03/2013 n. 203 del registro particolare (Allegato n. 16)

Capitale € 28.990,00 Ipoteca € 55.000,00

A favore CASSA DI RISPERMIO DI CARRARA SPA

Contro [REDACTED]

Che grava, tra l'altro, sulla quota di usufrutto sui beni oggetto di perizia

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Trascrizione del 04/02/2025 n. 791 del registro particolare (Allegato n. 17)

A favore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro [REDACTED]

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: € 187,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Rifacimento facciate per la somma di 10.780,00 € (Allegato n. 24.e)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Insoluto 31/12/2024 € 562,68

Rate insolute anno 2025: 1a rata 15/2/2025 € 156,94 - 2a rata 15/6/2025 € 156,94

Rate insolute alla data odierna € 749,88 (Allegato n. 24.c)

Nota - Tenuto conto che l'amministratore potrebbe pretendere dal nuovo acquirente la corresponsione delle rate insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente, in via cautelativa si sottrae la somma di € 500,00 dal valore di stima riferito alla quota di usufrutto.

Millesimi di proprietà: 93,60 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED]

Per i Diritto di 1/1 di Usufrutto

[REDACTED]

Per i Diritti di 1/1 di nuda proprietà - in regime di separazione dei beni

Diritti pervenuti a seguito di atto di donazione Notaio Bianchi Alessandra del 22/09/2006 repertorio 116945, trascritto il 27/09/2006, [REDACTED] ha donato a [REDACTED] i diritti di 1/1 di usufrutto e a [REDACTED] i diritti di nuda proprietà sull'appartamento e garage in Massa Via Frangola 16 censito al catasto fabbricati al foglio 63 mappale 659 subalterni n. 1 e 2 (Allegato n. 10)

Nota – I diritti di usufrutto e di nuda proprietà a [REDACTED] e [REDACTED] sono stati trasferiti a seguito di atto di donazione, pertanto gli eventuali eredi della donante potrebbero agire in giudizio con azione di riduzione.

Per quanto sopra il valore di stima verrà ridotto di un ulteriore 10% facendo rientrare in tale riduzione il rischio di azione di riduzione da parte di eventuali eredi.

6.2 Proprietari precedenti

In precedenza l'appartamento è pervenuto ad [REDACTED], ceduto dalla società [REDACTED], Notaio Carmelo La Rosa del 28/06/1998 n. 5223 di particolare, trascritto il 16/07/1984 al n. 4511 di particolare (Allegato n. 11).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. 82-5-28 del 05/06/1982 (Allegato n. 17), rilasciata alla [REDACTED] per la "Costruzione di un fabbricato di edilizia residenziale di tipo economico nel comprensorio zonale "Ortola

P.E.E.P.” per complessivi n. 10 alloggi”, con obbligo di stipula convenzione

- I lavori sono stati iniziati il 02/08/1982 (Allegato n. 17.f)
- I Lavori sono stati completati il 24/05/1984 (Allegato n. 17.f) -
- Certificato di abitabilità n. 16/84 rilasciato dal Comune di Massa in data 28/06/1984 (Allegato n. 19)
- Richiesta di condono edilizio n. P0635 del 10/12/2004 (Allegato n. 22), inoltrata da [REDACTED], sul fabbricato in Via Frangola censito al NCEU al foglio 63 mappale 659 sub 1 e 2, per la sanatoria di un ampliamento a piano interrato di civile abitazione eseguito ed ultimato nell'anno 1990, per una superficie dichiarata di mq 4.28.

Nota- Ad oggi la richiesta di condono non è stata evasa, anche perché carente di parte della documentazione necessaria per l'istruttoria della stessa.

Inoltre si segnala che la superficie dichiarata di mq 4.28 non corrisponde a quella effettivamente edificata abusivamente; dai calcoli effettuati dal CTU risulta al piano seminterrato una superficie in eccesso di mq 13.58, come segnalato con la colorazione rosso pieno sul grafico allegato 23.a.

Il CTU ha conferito con il preposto tecnico comunale il quale ha suggerito di integrare l'istanza con la documentazione mancante, di dichiarare la superficie effettivamente realizzata abusivamente, di provvedere all'integrazione del versamento dell'oblazione e degli oneri concessori a saldo.

NB. Non è consentito il cambio di destinazione da cantina ad uso abitativo, pertanto rimane la destinazione originaria dell'intero piano interrato a snr.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1- Variazioni interne.
- 2- Variazioni prospettiche.
- 3- Cambio d'uso del garage al piano seminterrato variato in parte in bagno ed in parte in magazzino.
- 4- Cambio d'uso del piano interrato utilizzato ad un uso abitativo (taverna) anziché cantina come autorizzato dal titolo abilitativo Concessione edilizia n. 82-5-28 del 05/06/1982.
- 5- Chiusura con pannelli precari della veranda al piano terra posta verso mare realizzando un ampliamento volumetrico.
- 6- Ampliamento abusivo del piano seminterrato oggetto della Richiesta di condono edilizio n. P0635 del 10/12/2004.

Note sulla conformità edilizia: Gli abusi edilizi sono stati evidenziati sui grafici di cui all'allegato 23 della presente relazione.

7.2 Sanabilità degli abusi

Gli abusi possono essere in parte sanati dietro inoltro di accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 L.R. 65/210 o CILA/SCIA tardiva, salvo rispetto delle normative urbanistica, sanitaria e salvo accettazione degli Uffici Comunali.

Nel particolare

Abuso 4 – Si ritiene che l'uso abitativo dei vani al piano seminterrato, in difformità con la destinazione a cantina autorizzata con CE 82-5-28 dell'anno 1982, non sia consentito e non sia sanabile, anche per il contrasto con le normative sanitarie, pertanto si dovrà smantellare la cucina, il forno ed il bagno, quindi ripristinare l'uso originario dei locali.

Abuso 5 – L'abuso non è sanabile, pertanto si dovranno rimuovere le pareti precarie poste in essere e si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato

Abuso 6 – Si dovrà completare l'iter della richiesta di condono edilizio n. P0635 del 10/12/2004; in caso di mancato ottenimento della concessione in sanatoria si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato.

Note generali sulla conformità:

IL CTU ha calcolato che per la regolarizzazione dell'immobile (sanatoria delle parti sanabili, completamento della pratica di condono edilizio n. P0635 del 10/12/2004, opere per il ripristino delle destinazioni originarie, demolizione degli abusi non sanabili e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato concessionato), comprese le spese tecniche, perfezionamento degli atti catastali, diritti di segreteria e sanzioni amministrative, si dovrà sostenere una spesa di € 8.000,00 somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

La spesa sarà ripartita in modo proporzionale al valore della quota di usufrutto dell'Esecutato, pertanto al 40%, ovvero € 3.200,00.

7.3 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	CDmbd - Sottosistema funzionale della città diffusa media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Art 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

8 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Abitazione di tipo civile [A2] e autorimessa [C6]

L'appartamento oggetto di perizia è un terra/tetto, disposto a schiera con altre unità residenziali, con annessa poca area pertinenziale sui due lati liberi.

L'appartamento oggetto di perizia, identificato dal mappale 659, è compreso nella stecca lato mare ed è il secondo partendo dalla strada pubblica.

Dal lato monte si accede all'appartamento percorrendo un breve tratto di un viletto privato e, tramite una piccola rampa di scale, si raggiunge un piccolo loggiato dove è collocato l'ingresso principale.

L'appartamento è formato da ingresso, cucina (attualmente dismessa), piccolo wc, soggiorno posto ad un livello leggermente più basso, loggia verso monte e loggiato chiuso verso mare al piano terra, da tre camere, disimpegno e due loggiato al piano primo, da taverna e bagno al piano seminterrato (Allegato n. 8).

La cucina è stata trasferita dal piano terra nella cosiddetta taverna del piano seminterrato; a tale riguardo si è rilevato un uso abitativo improprio e non consentito al piano seminterrato.

Il piano seminterrato non ha sia la destinazione abitativa (la destinazione corretta autorizzata dai titoli edilizia è a cantina), che le caratteristiche igieniche richieste dalle normative in materia, quindi non può essere utilizzato ai fini abitativi, pertanto l'uso che ne viene esercitato è da considerarsi abusivo e non sanabile.

Ai fini della valutazione i vani al piano seminterrato verranno considerati quali vani accessori. E' accessorio dell'appartamento un vano a destinazione garage al piano seminterrato ubicato verso monte.

Il vano è di fatto utilizzato a magazzino, anche perché la piccola rampa che lo collega alla strada posta ad una quota più alta, è talmente ripida che risulta essere non percorribile da un normale automezzo.

Confini: la particella 659 confina verso monte con la strada pubblica mappale 624, verso sud/est con altro appartamento mappale 660, verso nord/ovest con altro appartamento mappale 477, verso mare con terreno mappale 921..

Quota e tipologia del diritto

_____ – Quota di 1/1 di Usufrutto

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

_____ - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: Terra, primo e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

Ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra ml 2.72, piano primo Variabile min ml 2.40 max ml 3.46, piano seminterrato ml 2.54

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo è normale considerata la vetustà dell'immobile.

Le finiture risalgono al momento della costruzione ed hanno subito un naturale invecchiamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: Unica falda in pendenza verso mare materiale: Cemento armato, solai in latero cemento
Solai	tipologia: Travi in cemento armato, solai il latero cemento
Strutture verticali	materiale: Pilastri e setti in cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Anta singola o doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: Cucina e bagni materiale: piastrelle in ceramica
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: cotto

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia
--------	--------------------------------

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto sottotraccia

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni alimentati da caldaia a gas

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,...) – Coefficiente 1;
 - b- Verande chiuse – Coefficiente 0.80
 - c- Autorimesse - Coefficiente 0.50
 - d- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - e- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;
 - f- Superficie dell'area scoperta – Coefficiente 0.10 fino alla sup dell'area di sedime del fabbricato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	sup reale lorda	55,60	1,00	55,60
Appartamento piano primo	sup reale lorda	46,10	1,00	46,10
Piano interrato cantina (vano accessorio)	sup reale lorda	46,00	0,50	23,00
Piano interrato (bagno)	sup reale lorda	7,50	0,50	3,75
Piano interrato Garage	sup reale lorda	12,60	0,50	6,30
Logge Piano terra	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
Logge Piano primo	sup lorda di pavimento	5,50	0,25	1,38
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	62,00	0,10	6,20
				144,58

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, **della convenzione urbanistica**, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie

commerciale dell'unità.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; Valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Massa..

9.3 Valutazione corpi:

Di seguito si calcola il valore della quota pignorata, ovvero la quota di 1/1 dell'usufrutto di spettanza dell'Esecutato [REDACTED].

Il valore dell'usufrutto viene determinato sulla base della tabella che segue

<i>età usufruttuario</i>	<i>valore usufrutto</i>	<i>valore nuda proprietà</i>
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

[REDACTED] è nato il [REDACTED] 1953 ed ha 72 anni, pertanto la quota di usufrutto di sua spettanza è il 40% del valore della piena proprietà

Calcolo del valore della piena proprietà

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	55,60	€ 1.500,00	€ 83.400,00
Appartamento piano primo	46,10	€ 1.500,00	€ 69.150,00
Piano interrato cantina (vano accessorio)	23,00	€ 1.500,00	€ 34.500,00
Piano interrato (bagno)	3,75	€ 1.500,00	€ 5.625,00
Piano interrato Garage	6,30	€ 1.500,00	€ 9.450,00
Loggia Piano terra	2,25	€ 1.500,00	€ 3.375,00
Loggia Piano primo	1,38	€ 1.500,00	€ 2.070,00
Corte esclusiva	6,20	€ 1.500,00	€ 9.300,00

Valore della piena proprietà**€ 216.870,00****Valore della quota di usufrutto dell'Esecutato**

Valore dell'usufrutto il 40% del valore della piena proprietà

€ 86.748,00

Valore corpo

€ 86.748,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo della quota di 1/1 dell'usufrutto

€ 86.748,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero dell'usufrutto	Valore diritto di usufrutto
A	Abitazione di tipo civile [A2]	144,58	€ 86.748,00	€ 86.748,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%), facendo rientrare in tale riduzione il rischio di azione di riduzione da parte di eventuali eredi della donante

€ - 21.687,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€ - 500,00

Spese regolarizzazione edilizia dell'immobile

€ -3.200,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: Vedi capitolo 5

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 61.361,00

9.6 Verifica rispetto del prezzo massimo di cessione

Valore della piena proprietà	€ 216.870,00
Riduzione del valore del 25%	€ -54.217,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute	€ -500,00
Spese regolarizzazione edilizia dell'immobile	€ -8.000,00
Valore base d'asta dell'intero	€ 154.152,50

Determinazione del prezzo minimo di cessione

Superficie lorda commerciale mq 144,58

Prezzo massimo di cessione al mq € 1.136,40 (Come da convenzione)

Prezzo massimo di cessione mq 144.58 x € 1.136,40 = € 164.300,71

Verificato: **Valore base d'asta dell'intero € 154.152,50**

Prezzo massimo di cessione riferito alla quota di usufrutto pignorata = € 65.720,00

Verificato: **Valore base d'asta della quota pignorata € 61.361,00**

Data generazione: 01-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martini

