



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **VETTORINI PIETRO**

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **107/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 - Magazzino, 001 -
Ampio appartamento su due
livelli

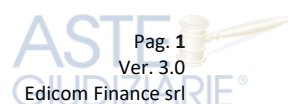
Esperto alla stima: Federica Moschetti

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 **Quercioli**
Via Quercioli 11



INDICE



Lotto: 001 - Ampio appartamento su due livelli



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	3
2. DESCRIZIONE	3
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA	20



Lotto: 002 - Magazzino



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: B	12
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	12
2. DESCRIZIONE	12
3. STATO DI POSSESSO	13
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
7. PRATICHE EDILIZIE	15
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA	20





Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Quercioli**
Via Quercioli 11



Lotto: 001 - Ampio appartamento su due livelli

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] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Quercioli, Via Quercioli, 11

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio **114**, particella **348**, subalterno **5**, indirizzo Via Quercioli n. 11, piano S1 - T - 1, comune Massa, categoria A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie 282,00 mq, escluse aree scoperte 282,00 mq, rendita € 1.289,85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/06/1988 in atti dal 28/11/1998 (n. 1483.1/1988).

Confini: Beni residenziali di altra proprietà, Via Quercioli, beni commerciali di stessa proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare globalmente conforme.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona dei Quercioli, limitrofa a Stazione e Viale Roma, che costituisce un elemento di collegamento funzionale e connettivo tra il nucleo vero e proprio del centro città, il nucleo di marina centro, la zona Ronchi - Poveromo e quella di Marina - Partaccia. Delimitata dal corso del fiume Frigido, dalla linea ferroviaria, da Viale della Repubblica e dal fosso del Magliano è sostanzialmente strutturata sull'asse del Viale Roma da cui si diramano elementi viari di penetrazione. Punti di forza e di debolezza: - la presenza di alcune funzioni e servizi distribuiti generalmente lungo l'asse del Viale Roma offre un interessante via di sviluppo basata sulla delocalizzazione di quelle funzioni che attualmente gravano principalmente sul centro cittadino; - la zona dei Quercioli risulta densamente edificata con gravi carenze sotto il profilo infrastrutturale

e dei servizi; - mancano efficaci collegamenti trasversali paralleli alla costa, che consentano di alleggerire il traffico di attraversamento urbano della mobilità; - sono presenti aree degradate nella realtà dei Poggi e della Stazione (attualmente in via di recupero), dell'ambito territoriale compreso tra il Frigido, la ferrovia e Via Marina Vecchia. Il contesto urbano ha principalmente funzione residenziale associata alla presenza di alcune strutture turistico-ricettive, commerciali e sportive. L'asse del Viale Roma costituisce il principale asse di collegamento tra il centro città e la fascia costiera.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali, artigianali.

Importanti centri limitrofi: Centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: Castello Malaspina.

Attrazioni storiche: Villa Rinchiostra, Santuario della Madonna dei Quercioli.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- **Descrizione onere: Domanda Giudiziale Dichiarazione di annullamento in atti;** trascritto a Massa Carrara in data 17/03/2000 ai nn. 2330/1521. La cancellazione resta a carico dell'eventuale aggiudicatario. Si precisa che trattasi di trascrizione ultra ventennale, non rinnovata.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca in rinnovazione** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Derivante da: Concessione a garanzia di altra obbligazione; Importo ipoteca: € 129.114,22; Importo capitale: € 103.291,38 ; Iscritta a Massa Carrara in data 01/07/2008 ai nn. 6996/1416.



- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 77.469,00; Iscritta a Massa Carrara in data 15/12/2022 ai nn. 12804/1673.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: Atto esecutivo o cautelare trascritto a Massa Carrara in data 12/10/2023 ai nn. 9882/7973.

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

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 risulta.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.



5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

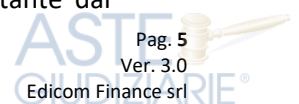
Non risultano.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria ante ventennio ad oggi. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai



registri immobiliari: SI - registrato a Massa, in data 10/09/1991, ai nn. ; trascritto a Massa, in data 10/09/1991, ai nn. 6969/5145.

Note: Eredità devoluta per testamento pubblico registrato a Massa il 25-11-1988 al numero 735. In data 26-05-1989 al n. 3162 del registro particolare è stata trascritta l'accettazione con beneficio di inventario da parte della [REDACTED], con atto ricevuto dal Notaio Carmelo La Rosa in data 18-05-1989 repertorio n. 3162. Al de cuius [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, oggetto di pignoramento, è pervenuto con atto ricevuto dal Notaio Ultimo del fu Carlo Guidoni, in data 09-01-1933 repertorio n. 33304, trascritto a Massa in data 18-01-1933 al n. 246 del registro particolare, portante l'acquisto dal Sig. Spinetti Luigi fu Pietro.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Commissione Edilizia 14 dicembre 1932

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di una casa sopra un terreno di proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/12/1932 al n. di prot. 62

Abitabilità/agibilità in data 08/03/1936 al n. di prot. 174

NOTE: Per l'immobile in oggetto sono state presentate due pratiche di abitabilità: 1) 17-09-1934 n. 37 relativa al solo piano terra; 2) 08-03-1936 n. 174 relativa al piano primo.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In riferimento all'art. 16 del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Massa: essendo l'immobile costruito tra il 1934 e il 1937 con regolare abitabilità/agibilità; essendo presente in atti una planimetria catastale datata 1966 (ante L.10/1977) da cui si evince la già esistente separazione tra l'attuale abitazione accatastata al sub. 5 ed i due vani destinati a negozi accatastati al sub. 1 e lo stato dell'immobile negli anni precedenti al 1977. Risultando dalla visura catastale un'attività di fusione e frazionamento, presumibilmente corrispondente al vano soggiorno del piano terra che in planimetria catastale datata 1966 risultava appartenere ad un C2, mentre nella planimetria datata 1988 quest'ultimo è stato riunito all'abitazione. L'immobile può essere ritenuto globalmente conforme, salvo la realizzazione di tre operazioni: 1) demolizione di un piccolo volume chiuso con una finestratura amovibile tra l'abitazione ed i locali di lavanderia e sgombero; 2) presentazione di una sanatoria al fine di inglobare il vano soggiorno del piano terra alla restante parte di immobile; 3) tamponamento della porta di comunicazione tra l'abitazione ed i vani destinati a negozio.

Regolarizzabili mediante: Demolizione, tamponamento apertura e sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della vetrata di tamponamento di accesso ai locali di sgombero. Presentazione di una sanatoria per ricongiungere il locale ad uso soggiorno al resto dell'abitazione.

Demolizione e tamponamento apertura.: € 2.500,00

Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 5.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

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:	Città Diffusa Media Bassa Densità art. 30.
Norme tecniche di attuazione:	Città Diffusa Media Bassa Densità art. 30.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta urbanisticamente conforme.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

L'immobile consiste in un'ampia porzione di edificio monofamiliare costruito tra il 1934 ed il 1937, al cui piano terra sono presenti:

- due vani, non oggetto di pignoramento, destinati a bottega;
- sul retro, in aderenza, un ampio magazzino (denominato lotto 2), oggetto di pignoramento.

La presenza dei due vani destinati a bottega comporta che l'eventuale aggiudicatario non sarà pieno proprietario del tetto e delle facciate dell'immobile che sono parti comuni e, qualora volesse eseguire opere di manutenzione o ristrutturazione, dovrà accordarsi con i comproprietari sia per quanto riguarda il tipo di intervento, sia per quanto riguarda la spesa che dovrà essere divisa per le rispettive competenze millesimali. Inoltre, per raggiungere l'immobile occorre attraversare una corte catastalmente definita come bene comune non censibile, a disposizione sia dei proprietari del magazzino retrostante l'abitazione, sia dei proprietari dei vani destinati a bottega, sia dell'eventuale aggiudicatario del bene oggetto di perizia. Si accede al piano terra dell'abitazione direttamente dalla corte esterna, attraverso un portone in legno provvisorio, installato a carico della procedura poiché tutte le aperture di accesso al bene, al momento del primo accesso, erano murate dalla proprietà per evitare intrusioni da parte di terzi. Il portone si apre in un ampio ingresso da cui si può accedere ad un piccolo soggiorno/studio; ad un disimpegno di accesso ad una cucina abitabile, un w.c. di servizio al piano, una camera; ad un vano scale collegato con un'ampio soggiorno da cui si può raggiungere il magazzino sul retro, la scala di accesso al locale caldaia sottostrada, i piani soprastanti.

Sempre al piano terra, distaccati dai vani principali, sono presenti un locale lavanderia ed un locale di sgombero raggiungibili percorrendo la corte esterna.

Salendo le prime tre rampe di scale si accede ad un interpiano in cui troviamo un'ampia stanza, fruibile come ampio salone, e una stanza più piccola, fruibile come studio; un'ultima rampa di scale permette di accedere a quattro camere da letto matrimoniali, un piccolo studio ed un wc.

Il bene è chiuso da molti anni ed è stato occupato abusivamente da terzi per alcuni anni, pertanto, nonostante

molte pavimentazioni risultano integre, i locali necessitano di opere di sanificazione e manutenzione straordinaria. Gli intonaci e le pitture sia esterne che interne necessitano di opere di rifacimento. Gli infissi sono in legno, a vetro singolo, con persiane in legno esterne e scuri in legno interni. In alcune stanze sono presenti alcune crepe che potrebbero richiedere interventi di rinforzo delle murature. Non è stato possibile visionare la copertura, dai segni di umidità presenti in tutte le stanze dell'edificio e dallo stato delle murature si presume che siano necessari opere di impermeabilizzazione e di ripristino del manto di copertura.

L'immobile è un edificio residenziale di pregio in stato di degrado, con soffitti alti, ampi spazi interni, ampie aperture.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **343,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1934

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non risulta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	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 incombeni derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombeni 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 stimative 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 ai 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 residui 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.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, 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.*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale P.T.	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00
Residenziale P.P.	sup reale lorda	185,00	1,00	185,00
Locale caldaia	sup reale lorda	15,00	0,35	5,25
Sgombro e lavanderia	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
		343,00		317,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

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 incombeni derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombeni 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 corti 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.750,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 443.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale P.T.	118,00	€ 1.400,00	€ 165.200,00
Residenziale P.P.	185,00	€ 1.400,00	€ 259.000,00
Locale caldaia	5,25	€ 1.400,00	€ 7.350,00
Sgombero e lavanderia	8,75	€ 1.400,00	€ 12.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 443.800,00
Valore corpo			€ 443.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 443.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 443.800,00

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 civile [A2]	317,00	€ 443.800,00	€ 443.800,00

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%) € 66.570,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Non risulta.

Pendenze condominiali:

- A

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 372.230,00

Lotto: 002 - Magazzino

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: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Quercioli, Via Quercioli, 11

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio **114**, particella **348**, subalterno **6**, indirizzo Via Quercioli n. 11, piano T, comune Massa, categoria C/2, classe 5, consistenza 500 mq, superficie Totale 482 mq, rendita € 1.084,56.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/06/1988 in atti dal 28/11/1998 (n. 1483.1/1988).

Confini: Beni residenziali di altra proprietà, Via Quercioli, beni residenziali di stessa proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare globalmente conforme, salvo una diversa distribuzione degli spazi che potrebbe richiedere un aggiornamento della planimetria in atti che, attualmente, è tagliata in due parti.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi.

DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona dei Quercioli, limitrofa a Stazione e Viale Roma, che costituisce un elemento di collegamento funzionale e connettivo tra il nucleo vero e proprio del centro città, il nucleo di marina centro, la zona Ronchi - Poveromo e quella di Marina - Partaccia. Delimitata dal corso del fiume Frigido, dalla linea ferroviaria, da Viale della Repubblica e dal fosso del Magliano è sostanzialmente strutturata sull'asse del Viale Roma da cui si diramano elementi viari di penetrazione. Punti di forza e di debolezza: - la presenza di alcune funzioni e servizi distribuiti generalmente lungo l'asse del Viale Roma offre un interessante via di sviluppo basata sulla delocalizzazione di quelle funzioni che attualmente gravano principalmente sul centro cittadino; - la zona dei Quercioli risulta densamente edificata con gravi carenze sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi; - mancano efficaci collegamenti trasversali paralleli alla costa, che consentano di

alleggerire il traffico di attraversamento urbano della mobilità; - sono presenti aree degradate nella realtà dei Poggi e della Stazione (attualmente in via di recupero), dell'ambito territoriale compreso tra il Frigido, la ferrovia e Via Marina Vecchia. Il contesto urbano ha principalmente funzione residenziale associata alla presenza di alcune strutture turistico-ricettive, commerciali e sportive. L'asse del Viale Roma costituisce il principale asse di collegamento tra il centro città e la fascia costiera.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali, artigianali.

Importanti centri limitrofi: Centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: Castello Malaspina.

Attrazioni storiche: Villa Rinchiostra, Santuario della Madonna dei Quercioli.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- **Descrizione onere: Domanda giudiziale Dichiarazione di annullamento in atti;**
Trascritto a Massa Carrara in data 17/03/2000 ai nn. 2330/1521; La cancellazione resta a carico dell'eventuale giudicatore. Si precisa che trattasi di trascrizione ultra ventennale, non rinnovata.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca in rinnovazione** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Derivante da: Concessione a garanzia di altra obbligazione; Importo ipoteca: € 129.114,22; Importo capitale: € 103.291,38 ; Iscritta a Massa Carrara in data 01/07/2008 ai nn. 6996/1416.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale:
€ 77.469,00 ; Iscritta a Massa Carrara in data 15/12/2022 ai nn. 12804/1673

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto
esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 12/10/2023 ai nn.
9882/7973.

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

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 risulta.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non risultano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietaria ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di
successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai

registri immobiliari: SI - registrato a Massa, in data 10/09/1991, ai nn. ; trascritto a Massa, in data 10/09/1991, ai nn. 6969/5145.

Note: Eredità devoluta per testamento pubblico registrato a Massa il 25-11-1988 al numero 735. In data 26-05-1989 al n. 3162 del registro particolare è stata trascritta l'accettazione con beneficio di inventario da parte della Sig.ra [REDACTED], con atto ricevuto dal Notaio Carmelo La Rosa in data 18-05-1989 repertorio n. 3162. Al de cuius Sig. [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, oggetto di pignoramento, è pervenuto con atto ricevuto dal Notaio Ultimo del fu Carlo Guidoni, in data 09-01-1933 repertorio n. 33304, trascritto a Massa in data 18-01-1933 al n. 246 del registro particolare, portante l'acquisto dal Sig. Spinetti Luigi fu Pietro.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Commissione Edilizia 7 agosto 1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Impianto di distribuzione carburante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/08/1969 al n. di prot. 804

Abitabilità/agibilità non presente.

NB: la pratica non è stata rintracciata all'interno dell'archivio comunale.

Numero pratica: DIA 51424 del 13/11/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento copertura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/11/2007 al n. di prot. 51424

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta essere costruito prima del 1943, come si evince da una foto aerea datata ante 1942. Può essere considerato globalmente conforme salvo diversa interpretazione dei tecnici competenti. Risulta una diversa distribuzione delle aperture rispetto all'ultima planimetria catastale, potrebbe essere necessaria una sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi

Diversa distribuzione degli spazi: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

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:	Città Diffusa Media Bassa Densità art. 30.
Norme tecniche di attuazione:	Città Diffusa Media Bassa Densità art. 30.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta urbanisticamente conforme.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto B

L'immobile consiste in un'ampio magazzino suddiviso in tre porzioni.

La prima porzione ha forma rettangolare, è posta sul retro di un'abitazione monofamiliare, ha altezza interna di circa 5,50 metri, in parte è sormontato da una copertura a capanna in struttura lignea a capriate, travetti e pignatte, in parte la copertura è assente poiché crollata. Questa parte di magazzino è attualmente ingombro di materiali di risulta che impediscono l'accesso ai locali destinati ad uffici.

La seconda porzione è sempre alta circa 5,50 m, ha una forma più quadrata ed è sormontata da una copertura a struttura lignea che dovrebbe essere stata in parte riparata nel 2007. Questa parte di magazzino è in parte ingombra di vegetazione.

La terza e ultima parte del magazzino è di altezza inferiore, circa 3,90 m, ed è chiusa da saracinesche e da una copertura a capanna. Le tre porzioni sono raggiungibili da una corte esterna in comune con l'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **485,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.90 e m. 5.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	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 incombeni derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombeni 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 corti 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 ai 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 residui 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.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup reale lorda	485,00	1,00	485,00
		485,00		485,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

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

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 incombenzi derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombenzi 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 825,00.

8.3 Valutazione corpi:

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 266.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	485,00	€ 550,00	€ 266.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 266.750,00
Valore corpo			€ 266.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 266.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 266.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	485,00	€ 266.750,00	€ 266.750,00

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%)

€ 40.012,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

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

- B

Certificato energetico presente: NO
Non risulta.

Pendenze condominiali:

- B

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 222.737,50

Data generazione:
18-02-2025

L'Esperto alla stima
Federica Moschetti

9. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Materiale rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Massa:
 1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata;
- Materiale rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Forte Dei Marmi:
 1. Certificato di residenza.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 114 Part. 348 Sub. 5 Comune di Massa datata 16/12/2024;
 2. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 114 Part. 348 Sub. 6 Comune di Massa datata 16/12/2024;
 3. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED];
 4. Nota di trascrizione certificato denuncia di successione trascritta a Massa Carrara in data **10/09/1991** ai nn. reg. part. 5145 ed al reg. gen. 6969;
 5. Nota di trascrizione accettazione eredità con beneficio di inventario trascritta a Massa Carrara in data **26/05/1989** ai nn. reg. part. 3162 ed al reg. gen. 4320.
 6. Nota di iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara in data **20/08/1988** ai nn. reg. part. 862 ed al reg. gen. 6191;

7. Nota di iscrizione ipoteca iscritta a Massa Carrara in data **17/10/1988** ai nn. reg. part. 1022 ed al reg. gen. 7799;
 8. Nota di trascrizione Domanda Giudiziale trascritta a Massa Carrara in data **17/03/2000** ai nn. Reg. part. 1521 ed al reg. gen. 2330;
 9. Nota di iscrizione Ipoteca in Rinnovazione iscritta a Massa Carrara in data 01/07/2008 ai nn. Reg. part. 1216 ed al reg. gen. 6996;
 10. Nota di iscrizione ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara in data 04/12/2023 ai nn. Reg. part. 1205 ed al reg. gen. 11975;
 11. Nota di trascrizione atto di pignoramento trascritto a Massa Carrara in data **12/10/2023** ai nn. reg. part. 7973 ed al reg. gen. 9882.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Estratto di mappa Fg. 114 Part. 348 Comune di Massa;
 2. Visura storica per immobile Fg. 114 Part. 348 Sub. 5 Comune di Massa;
 3. Visura storica per immobile terreno Fg. 114 Part. 348 Sub. 6 Comune di Massa;
 4. Elaborato Planimetrico Fg. 114 Part. 348 Comune di Massa Carrara;
 5. Elenco subalterni Fg. 114 Part. 348 Comune di Massa;
 6. Elenco immobili Fg. 114 Part. 348 Comune di Massa;
 7. Planimetria attuale Fg. 114 Part. 348 Sub. 5 Comune di Massa;
 8. Planimetria storica Fg. 114 Part. 348 Sub. 5 Comune di Massa;
 9. Planimetria Fg. 114 Part. 348 Sub. 6 Comune di Massa;
 10. Planimetria storica Fg. 114 Part. 348 Sub. 6 Comune di Massa.
 - Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Massa:
 1. Estratto PS Massa;
 2. Estratto R.U. Massa;
 3. Estratto NTA RU art. 30;
 4. Abitabilità piano terra e primo lotto 1;
 5. Foto aerea ante 1943;
 6. Licenza Edilizia 1932;
 7. Lettera di non reperimento pratica esaminata dalla commissione del 07/08/1969;
 8. DIA 2007.
 - Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Restituzione schema planimetria stato rilevato Lotto 1, scala 1:100;
 2. Restituzione schema planimetria stato rilevato Lotto 2, scala 1:200;
 3. Documentazione fotografica Lotto 1;
 4. Documentazione fotografica Lotto 2.