Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **123/2004**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Isoppi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento al foglio 15
mappale 1008 sub. 14
Lotti 002 - Appartamento al foglio 15
mappale 1008 sub. 15

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Studio in: Gall. L. da Vinci n.30 - 54100 Massa

Email: m.edifizi@tiscali.it

Pec: maria.edifizi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Genova - Località Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 15, particella 1008, subalterno 14, indirizzo Via Genova, piano S1-3-4, comune Podenzana

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 15, particella 1008, subalterno 15, indirizzo Via Genova, piano S1-3, comune Podenzana

2. Stato di possesso

Bene: Via Genova - Località Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Genova - Località Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Genova - Località Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori Iscritti e non intervenuti nella procedura: [REDACTED]

Creditori Intervenuti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori Iscritti e non intervenuti nella procedura: [REDACTED]

Creditori Intervenuti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Genova - Località Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Genova - Località Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Genova - Località Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Genova - Località Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

Prezzo da libero: € 58.700,64

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

Prezzo da libero: € 45.411,54

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Podenzana (Massa Carrara)
Località/Frazione Località Montedivalli
Via Genova

Lotto: 001 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 14

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: Appartamento ad uso civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Montedivalli, Via Genova

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 15, particella 1008, subalterno 14, indirizzo Via Genova, piano S1-3-4, comune Podenzana

Confini: Appartamento: confina a nord, est, ovest su aria comune a sud con corridoio comune, sub.15 e aria comune salvo se altri. Cantina: confina a nord con aria comune, ad est con aria comune e sub.6, a sud con corridoio comune e sub.18, ad ovest con sub.18 salvo se altri.

Note: Attualmente l'unità immobiliare è censita come "in corso di costruzione". Da quanto è emerso in sede di sopralluogo l'immobile è completamente tramezzato e dotato di infissi di chiusura, pavimentazioni, rivestimenti, impianti pertanto si ritiene opportuno, prima di un'eventuale vendita, procedere alla definizione dell'accatastamento con la presentazione della planimetria catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente l'unità immobiliare è censita come "in corso di costruzione". Da quanto è emerso in sede di sopralluogo l'immobile è completamente tramezzato e dotato di infissi di chiusura, pavimentazioni, rivestimenti, impianti pertanto si ritiene opportuno, prima di un'eventuale vendita, procedere alla definizione dell'accatastamento con la presentazione della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione da "corso di costruzione" ad attribuzione della rendita catastale

Presentazione della planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è posto in Comune di Podenzana Località Montedivalli Via Genova 17 zona periferica ubicata a ridosso dell'autostrada e posta a circa cinque minuti dal centro della frazione di Ceparana (SP) e distante circa Km 10 dalla città di La Spezia. Nella frazione di Ceparana è possibile trovare uffici pubblici (poste, banche, Asl, ecc) attività commerciali e ricettive.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: La Spezia, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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:

- Trascrizione del 30/11/2001 Part.n. /8010; Giudizio definito come da sentenza passato in giudicato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 451.899,79 ; A rogito di Notario C.Fornaciari Chittoni in data 30/01/1997 ai nn. 18167; Iscritto/trascritto a Massa in data 31/01/1997 ai nn. 681/87 ; Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni già effettuate: 1)Per la cancellazione delle Trascrizioni €. 294,00 2)Per la cancellazione delle Ipoteche volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3)Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 13.000,00; Importo capitale: € 7.747,89 ; A rogito di Tribunale di Massa SEZ.Carrara in data 19/06/2007 ai nn. 217/7; Iscritto/trascritto a Massa in data 12/06/2008 ai nn.

6274/1237 ; Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni già effettuate: 1)Per la cancellazione delle Trascrizioni €. 294,00 2)Per la cancellazione delle Ipoteche volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3)Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], A rogito di Tribunale di Massa in data 26/10/2004 ai nn. 1385 iscritto/trascritto a Massa in data 25/11/2004 ai nn. 12987/8416; I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni già effettuate: 1)Per la cancellazione delle Trascrizioni €. 294,00 2)Per la cancellazione delle Ipoteche volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3)Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedi visura ipotecaria aggiornata allegata.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 900,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Totale biennio antecedente la perizia €. 1788,00

Millesimi di proprietà: 73,82

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

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/ ante ventennio in forza di denuncia di successione, registrato a AULLA, in data , ai nn. 92/289; trascritto a Massa, in data 04/06/1973, ai nn. /2894.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di divisione a rogito di NOTAIO

ISIO ZANNONI, in data 28/05/1982, ai nn. ; registrato a AULLA, in data 17/06/1982, ai nn. 1219; trascritto a Massa, in data 22/06/1982, ai nn. /3782.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GENNARO CHIANCA, in data 18/04/1996, ai nn. 10753; trascritto a Massa, in data 06/05/1996, ai nn. /2389.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 531 DEL 16.11.1995

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/1995 al n. di prot. 1504

Rilascio in data 16/11/1995

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata creata un'apertura nella facciata per accedere all'area di sottotetto posta al disopra dell'appartamento oggetto di stima. Catastalmente tale area è stata assegnata in maniera esclusiva all'alloggio oggetto di esecuzione mentre nella Concessione Edilizia il sottotetto risulta condominiale. Pertanto per poter sanare questa diffomità si rende necessario presentare domanda ai sensi della LRT 65/2014 previo verbale di assenso del condominio.

Regolarizzabili mediante: Domanda ai sensi della LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Attribuzione esclusiva del sottotetto.

Domanda ai sensi della LRT 65/2014: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Località Montedivalli, Via Genova

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	UTOE 5 "Case Borsi" Zona B1 insediamenti recentemente pianificati e attuati.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento ad uso civile abitazione

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Podenzana Località Montedivalli Via Genova 17 zona periferica posta nelle vicinanze del centro della Comune di Ceparana(SP). L'appartamento pignorato si trova al piano terzo di un edificio condominiale con relativa cantina al piano seminterrato. L'intero fabbricato, edificato intorno agli anni 1996/1997, è stato realizzato con struttura portante in c.a. e si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione infatti necessita di rifacimento delle facciate, del parapetto delle scale condominiali ecc. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

L'unità immobiliare, oggetto di stima, si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due camere e terrazze oltre a vano cantina al piano seminterrato. Da un'analisi dell'elaborato planimetrico depositato presso l'A.d.T. Servizi Catastali Catasto Fabbricati si evince che viene attribuito a tale unità immobiliare anche la superficie del sottotetto (vano tecnico) al quale si accede da piccola apertura posta sulla facciata ed accessibile solo con scala a pioli. (vedi quesito conformità urbanistica)

L'alloggio non è mai stato abitato ed al momento del sopralluogo risulta bisognoso di nuove opere di risistemazione interne, rifacimento delle terrazze oltre all'installazione dei sanitari nel bagno. Inoltre si è rilevato un foro nel soffitto

In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare il vano cantina al piano seminterrato ma la sottoscritta procede alla sua stima in quanto, sia per la collocazione che per lo sviluppo, risulta improbabile la difformità alla Concessione Edilizia.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi, ed impianti da ritenersi comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **205,60**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1996/1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento necessita di opere di ordinaria manutenzione e si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **avvolgibili** materiale: **pvc**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	54,00	0,30	16,20
SOTTOTETTO	sup reale lorda	70,00	0,25	17,50
CANTINA	sup reale lorda	11,60	0,25	2,90
205,60			106,60	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: MONTEDIVALLI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE TIPO CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Al momento del sopralluogo non risultano installati i corpi radianti e la relativa caldaia

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: L'ascensore manca di certificato di collaudo

Carri ponte non presenti.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori OMI)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Territorio Servizi CAstatali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Podenzana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed indagini tra operatori del settore.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	70,00	€ 1.100,00	€ 77.000,00
TERRAZZE	16,20	€ 1.100,00	€ 17.820,00
SOTTOTETTO	17,50	€ 1.100,00	€ 19.250,00
CANTINA	2,90	€ 1.100,00	€ 3.190,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 117.260,00
Immobile in stato conservativo mediocre e non normale	€ -23.452,00
L'immobile necessita di opere di rifinitura e rifacimento terrazze	€ -14.071,20
Valore Corpo	€ 79.736,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79.736,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	106,60	€ 79.736,80	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.947,36
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.788,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.700,64
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.700,64

Lotto: 002 - Appartamento al foglio 15 mappale 1008 sub. 15

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: Appartamento ad uso civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Montedivalli, Via Genova

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 15, particella 1008, subalterno 15, indirizzo Via Genova, piano S1-3, comune Podenzana

Confini: Appartamento: confina a nord con sub.14 e aria comune, ad est ed a sud con aria comune ad ovest con sub.16 e corridoio comune salvo se altri. Cantina: confina a nord con sub.12 e corridoio comune, ad est con sub.10 e aria comune, a sud ed a ovest con aria comune corridoio comune salvo se altri.

Note: Attualmente l'unità immobiliare è censita come "in corso di costruzione". Da quanto è emerso in sede di sopralluogo l'immobile è completamente tramezzato e dotato di infissi di chiusura, pavimentazioni, rivestimenti, impianti pertanto si ritiene opportuno, prima di un'eventuale vendita, procedere alla definizione dell'accatastamento con la presentazione della planimetria catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente l'unità immobiliare è censita come "in corso di costruzione". Da quanto è emerso in sopralluogo l'immobile è completamente tramezzato e dotato di infissi di chiusura, pavimentazioni, rivestimenti, impianti pertanto si ritiene opportuno, prima di un'eventuale vendita, procedere alla definizione dell'accatastamento con la presentazione della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione da "corso di costruzione" ad attribuzione della rendita catastale.

Presentazione della planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è posto in Comune di Podenzana Località Montedivalli Via Genova 17 zona periferica ubicata a ridosso dell'autostrada e posta a circa cinque minuti dal centro della frazione di Ceparana (SP) e distante circa Km 10 dalla città di La Spezia. Nella frazione di Ceparana è possibile trovare uffici pubblici (poste, banche, Asl, ecc) attività commerciali e ricettive.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: La Spezia, Sarzana.
Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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:

- Trascrizione del 30/11/2001 Part.n. 8010; Giudizio definito come da sentenza passato in giudicato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 451.899,79 ; A rogito di Notaio C.Fornaciari Chittoni in data 30/01/1997 ai nn. 18167; Iscritto/trascritto a Massa in data 31/01/1997 ai nn. 681/87 ; Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni già effettuate: 1)Per la cancellazione delle Trascrizioni €. 294,00 2)Per la cancellazione delle Ipoteche volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3)Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale di Massa SEZ.Carrara in data 19/06/2007 ai nn. 217/7; Iscritto/trascritto a Massa in data 12/06/2008 ai nn. 6274/1237 ; Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni già effettuate: 1)Per la cancellazione delle Trascrizioni €. 294,00 2)Per la cancellazione delle Ipoteche volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3)Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] ; A rogito di Tribunale di Massa in data 26/10/2004 ai nn. 1385 iscritto/trascritto a Massa in data 25/11/2004 ai nn. 12987/8416; I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni già effettuate: 1)Per la cancellazione delle Trascrizioni €. 294,00 2)Per la cancellazione delle Ipoteche volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3)Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Vedi visura ipotecaria aggiornata allegata.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 600,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Totale biennio antecedente la perizia €. 1212,00

Millesimi di proprietà: 73,31

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

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] proprietario/i ante ventennio In forza di denuncia di successione; registrato a AULLA, in data , ai nn. 92/289; trascritto a Massa, in data 04/06/1973, ai nn. /2894.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] In forza di atto di divisione a rogito di NOTAIO ISIO ZANNONI, in data 28/05/1982, ai nn. ; registrato a AULLA, in data 17/06/1982, ai nn. 1219; trascritto a Massa, in data 22/06/1982, ai nn. /3782.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio GENNARO CHIANCA, in data 18/04/1996, ai nn. 10753; trascritto a Massa, in data 06/05/1996, ai nn. /2389.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 531 DEL 16.11.1995

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/1995 al n. di prot. 1504

Rilascio in data 16/11/1995

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Località Montedivalli, Via Genova

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento ad uso civile abitazione

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Podenzana Località Montedivalli Via Genova 17 zona periferica posta nelle vicinanze del centro della Comune di Ceparana(SP). L'appartamento pignorato si trova al piano terzo di un edificio condominiale con relativa cantina al piano seminterrato. L'intero fabbricato, edificato intorno agli anni 1996/1997, è stato realizzato con struttura portante in c.a. e si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione infatti necessita di rifacimento delle facciate, del parapetto delle scale condominiali ecc. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

L'unità immobiliare, oggetto di stima, si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due camere e terrazze oltre a vano cantina al piano seminterrato.

L'alloggio non è mai stato abitato ed al momento del sopralluogo risulta bisognoso di nuove opere di risistemazione interne, rifacimento delle terrazze oltre all'installazione dei sanitari nel bagno.

In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare il vano cantina al piano seminterrato ma la sottoscritta procede alla sua stima in quanto, sia per la collocazione che per lo sviluppo, risulta improbabile la difformità alla Concessione Edilizia.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi, ed impianti da ritenersi comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,20**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento necessita di opere di ordinaria manutenzione e si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **avvolgibili** materiale: **pvc** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	17,30	0,30	5,19
CANTINA	sup reale lorda	12,90	0,25	3,23

100,20	78,42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Montedivalli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Al momento del sopralluogo non risultano installati i corpi radianti e la relativa caldaia

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: L'ascensore manca di certificato di collaudo

Carri ponte non presenti.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi

dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori OMI)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Territorio Servizi CAstali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Podenzana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed indagini tra operatori del settore..

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	70,00	€ 1.100,00	€ 77.000,00
TERRAZZE	5,19	€ 1.100,00	€ 5.709,00
CANTINA	3,23	€ 1.100,00	€ 3.547,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.256,50
Immobile in stato di conservativo mediocre e non normale			€ -17.251,30
L'immobile necessita di opere di rifinitura e rifacimento terrazze			€ -10.350,78
Valore Corpo			€ 58.654,42
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.654,42
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	78,42	€ 58.654,42	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 11.730,88

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.212,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.411,54
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 45.411,54

Allegati

Documentazione fotografica
Estratto di mappa
Planimetria dell'immobile
Elaborato planimetrico
Planimetria con punti di scatto
Concessione Edilizia
Visura Catastale
Visura Ipotecaria aggiornata
Atto di provenienza
Tabella OMi
Certificazione Amministratore

Data generazione:
26-09-2016

L'Esperto alla stima
Maria Edifizi