

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **146/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
11.10.2017 ore 09.45

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: geometraalbertialessio@gmail.com

Pec: alessio.alberti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piombara 35/C - Piombara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 82, particella 276, subalterno 5, scheda catastale protocollo n° MS0151662 del 25/11/2008, indirizzo Via Piombara 35/C, piano T-1-2, comune Carrara, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 86, rendita € 268,56

2. Stato di possesso

Bene: Via Piombara 35/C - Piombara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piombara 35/C - Piombara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piombara 35/C - Piombara - Carrara (Massa Carrara) - 54033



Beni in Carrara (Massa Carrara)
 Località/Frazione **Piombara**
 Via Piombara 35/C

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?

No: In merito alla continuità del ventennio ipotecario si evidenzia quanto segue:

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti (certificazione notarile a firma della Dott.sa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) risulta che il diritto della piena proprietà dell'immobile staggito è pervenuto [redacted] per atto del 24.02.2011, Notaio Tommaso De Luca di Massa, rep. 14497/9151 trascritto in data 03.03.2011 al n. 1294 di R.P. (presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Servizi di Pubblicità Immobiliare).

[redacted] il diritto di piena proprietà dell'immobile de quo è pervenuto da potere [redacted] per atto del 29.07.2008, Notaio Tommaso De Luca di Massa, rep. 10398/5777 trascritto in data 01.08.2008 al n. 5540 di R.P.

Per quanto è dato ricostruire dall'esame del fascicolo processuale e dalle visure ipotecarie effettuate, il bene in oggetto è pervenuto [redacted] nel modo che segue:

a. quanto alla quota di due diciottesimi (2/18) del diritto di proprietà per successione in morte del [redacted]. Agli atti risulta trascritta a favore [redacted] l'accettazione tacita di eredità in data 10.01.2017 al n. 145 di R.P. (trascrizione richiesta dal creditore precedente Banca MPS);

b. quanto alla quota di un diciottesimo (1/18) del diritto di piena proprietà per acquisto fattone da potere del [redacted], con scrittura privata autenticata in data 08.01.2003, Notaio Carlo Frati di Carrara, rep. 6244/808, trascritta il 10.01.2003 al N. 222 di R.P.

[redacted] la quota de quo è pervenuta per successione in morte della madre [redacted]. Agli atti risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte della predetta [redacted] e a favore del [redacted] al n. 147 di R.P. in data 10.01.2017 (trascrizione richiesta dal creditore precedente Banca MPS).

[redacted] la quota de quo era pervenuta per successione in morte del [redacted] sopra enunciato alla lettera a). Non risulta, tuttavia, agli atti una accettazione espressa o tacita dell'eredità del padre [redacted] a favore della figlia [redacted]

c. quanto alla quota di due terzi (2/3) -o dodici diciottesimi (12/18)- del diritto di nuda proprietà giusto atto di compravendita ai rogiti del Dott. Carlo Frati, Notaio in Carrara (MS) al NN di Repertorio 8167/1074 del 25.09.2003 trascritto in data 27.09.2003 al n. 7647 di R.P. da potere della [redacted] era pervenuta la quota di un mezzo o nove diciottesimi (9/18) del diritto di proprietà per atto di compravendita del 04.05.1977, Notaio Francesco Zuccarino di Carrara, trascritto il 03.06.1977 al n. 2795 di R.P. e per la quota di 3/18 per successione in morte [redacted] di cui risulta trascritta a favore l'accettazione tacita di eredità in data 10.01.2017 al n. 146 di R.P. (trascrizione richiesta dal creditore precedente Banca MPS);

d. quanto alla quota di due terzi (2/3) -o dodici diciottesimi (12/18)- del diritto di usufrutto e di tre diciottesimi (3/18) del diritto di piena proprietà, per acquisto fattone con atto del 26.04.2006, Notaio Carlo Frati di Carrara, rep. 3463/689, trascritto il 05.05.2006 al N. 3915 di R.P., rispettivamente da potere della [redacted] [redacted] la quota di tre diciottesimi (3/18) del diritto di proprietà era pervenuto nel modo seguente:

- quanto a 2/18 [redacted]

[redacted] Agli atti risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 10.01.2017 al n.

146 di R.P. (trascrizione richiesta dal creditore procedente Banca MPS);

- quanto a 1/18 per acquisto fattone da potere [redacted] tramite atto di acquisto già menzionato al punto di b di cui sopra (rep. 6244/808 Notaio Carlo Frati).

Limitatamente alle quote come sopra trasferite [redacted] (rif. lett. b e d di cui sopra), a parere dello scrivente, vi è un difetto di continuità delle trascrizioni siccome le quote compravendute non risultano trascritte contro l'originario proprietario e dante causa iure successionis [redacted]. Per quanto si è potuto ricavare dalla documentazione in atti, [redacted] e chiamata alla di lui eredità, è deceduta prima di averla accettata trasmettendone il diritto al figlio ex art 479 c.c. Questi, a mezzo delle compravendite descritte sopra ha tacitamente accettato l'eredità del nonno ed è contro quest'ultimo (e non contro la Sig.ra) che - a parere di chi scrive - dovevano essere trascritti gli atti di trasferimento in parola.

Il tutto è esposto nella relazione periodica del Custode Giudiziario redatta in data 3 giugno 2017

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piombara, Via Piombara 35/C

Note: L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) servito da piccola corte esclusiva inserito in un agglomerato urbano, costituito da abitazioni a schiera, sito in Carrara via Piombara n. 35/C

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 82, particella 276, subalterno 5, scheda catastale protocollo n° MS0151662 del 25/11/2008, indirizzo Via Piombara 35/C, piano T-1-2, comune Carrara, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 86, rendita € 268,56

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 25/08/2009 protocollo n. ms0090447 in atti dal 25/08/2009 variazione di classamento (n. 7272.1/2009); ultimazione di fabbricato urbano del 25/11/2008 protocollo n. ms 0151662 in atti dal 25/11/2008 ultimazione di fabbricato urbano (n. 7674.1/2008); detta p.lla derivava dalle p.lle 276/1-2-3 giusta variazione del 08/05/2008 protocollo n. ms 0074603 in atti dal 08/05/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 2887.1/2008). Dette p.lle erano rimaste invariate dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Detto immobile è stato realizzato su terreno p.lla 276 Ente Urbano di are 1,20, rimasta invariata dall'impianto meccanografico del 02/09/1974.

Confini:

Nord: subalterno 4

Sud: mappale 429

Est: stradello

Ovest: mappale 272

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in una zona denominata "Piombara", che comprende l'area che coincide con il quadrilatero delimitato a nord dalla via Aurelia, a sud dal tracciato ferroviario, a est dal viale XX settembre e a ovest dal torrente Carrione. Si sviluppa a cavallo dell'attuale stazione ferroviaria di Avenza e contiene al suo interno zone industriali e artigianali legate al marmo più o meno utilizzate, zone residenziali marginali e degradate di diversa epoca storica e una vasta area di proprietà delle FS abbandonata e marginale. Ha le caratteristiche proprie delle aree localizzate a ridosso delle stazioni: ingombranti e marginalizzanti con presenza di attività industriali o legate alla ferrovia in alcuni casi dismesse e da un tessuto edilizio residenziale puntiforme di scarsa qualità architettonica generale e mancanza di una solida e riconoscibile struttura urbana di riferimento; - l'uso prevalente di questa zona è quello di tipo industriale, localizzato a ridosso del torrente Carrione e in prevalenza legato alla lavorazione del marmo. Le aree commerciali ed espositive sono localizzate per lo più lungo la via Aurelia e viale XX Settembre e sono caratterizzate da una discreta qualità edilizia e un buono stato di conservazione. Il tessuto residenziale è caratterizzato dalla prevalenza della tipologia a villa o villini recintati e introversi rispetto allo spazio stradale pubblico, di recente costruzione o ristrutturazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/industriale

Importanti centri limitrofi: Massa - Carrara - Versilia - Lunigiana.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Castello malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 500 mt, Fermata autobus 300 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo edilizio; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di De Luca Tommaso in data 29/07/2008 ai nn. 10399/5778; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/08/2008 ai nn. 8432/1708

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 28/11/2016 ai nn. 3424/2016 iscritto/trascritto a Massa in data 07/12/2016 ai nn. 11200/8115;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - A causa della rampa di scale che conducono al piano primo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di certificazione energetica del 23/10/2010, codice certificato 2010_10_19-017 validità 10 anni

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/07/2008. In forza di atto di assegnazione.

Note: Il bene in oggetto è pervenuto al [REDACTED] nel modo che segue:

- quanto alla quota di due diciottesimi (2/18) del diritto di proprietà per successione

- in morte del [REDACTED]
- quanto alla quota di un diciottesimo (1/18) del diritto di piena proprietà per acquisto fattone da potere del [REDACTED] con scrittura privata autenticata in data 08.01.2003, Notaio Carlo Frati di Carrara, rep. 6244/808, trascritta il 10.01.2003 al N. 222 di R.P. Al [REDACTED] la quota de quo è pervenuta per successione [REDACTED]
 - quanto alla quota di due terzi (2/3) -o dodici diciottesimi (12/18)- del diritto di nuda proprietà giusto atto di compravendita ai rogiti del Dott. Carlo Frati, Notaio in Carrara (MS) al NN di Repertorio 8167/1074 del 25.09.2003 trascritto in data 27.09.2003 al n. 7647 di R.P. da potere della [REDACTED] era pervenuta la quota di un mezzo o nove diciottesimi (9/18) del diritto di proprietà per atto di compravendita del 04.05.1977, Notaio Francesco Zuccarino di Carrara, trascritto il 03.06.1977 al n. 2795 di R.P. e per la quota di 3/18 per successione in morte del [REDACTED]
 - quanto alla quota di due terzi (2/3) -o dodici diciottesimi (12/18)- del diritto di usufrutto e di tre diciottesimi (3/18) del diritto di piena proprietà, per acquisto fattone con atto del 26.04.2006, Notaio Carlo Frati di Carrara, rep. 3463/689, trascritto il 05.05.2006 al N. 3915 di R.P., rispettivamente da potere della [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di De Luca Tommaso, in data 29/07/2008, ai nn. 10398/5777; trascritto a Massa, in data 01/08/2008, ai nn. 8431/5540.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di De Luca Tommaso, in data 24/02/2011, ai nn. 14497/9151; trascritto a Massa, in data 03/03/2011, ai nn. 1835/1294.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1 Immobile edificato antecedente alla legge urbanistico n. 1150 del 17 agosto 1942
- 2 Numero pratica: D.I.A. N° 631 del 2007
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
 Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria consistenti in: modifiche interne con spostamento di pareti divisorie, demolizione scala al piano terra, demolizione W.C. esterno al piano primo, realizzazione di scala esterna di accesso al piano primo, e scala di collegamento tra piano primo e soffitta. Modifiche ed alcune aperture esterne, modifiche alla recinzione esterna e cancelli di accesso. Rifacimento dell'intonaco esterno delle facciate e tinteggiatura delle stesse con pittura ai silicati, oltre al rifacimento del manto di copertura, sostituzione travi e travetti ammalorati, ripristino solai, intonaci interni e pavimentazioni, integrazioni impianti e loro messa a norma e relative opere conseguenti e di finitura.
 Presentazione in data 13/10/2007 al n. di prot. 47345
 NOTE: Comunicazione di fine lavori protocollo n. 51188 del 23/10/2010

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato di fatto e lo stato concessionato (denuncia inizio attività del 2007) emerge quanto segue:

PIANO TERRA: è stato realizzato il bagno nel locale ripostiglio. Tamponatura interna della finestra collocata nella camera (prospetto lato strada)

PIANO SOTTOTETTO: realizzazione di bagno nel vano sottotetto (adiacente alle scale di accesso).

Tali opere non rientrano, al momento, nella possibilità di sanatoria e pertanto andrà ripristinato lo stato concessionato della denuncia di inizio attività del 2007, realizzando un nuovo bagno nel locale adiacente il soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere e ripristino dello stato concessionato realizzando il nuovo bagno.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione dei bagni nel piano terra (il vano non presenta le dimensioni planimetriche necessarie per adibire il locale a bagno) e sottotetto (non avendo i requisiti minimi "abitabili" l'altezza media del vano è inferiore a quella minima stabilita di 2,40 mt.) con conseguente realizzazione di nuovo bagno nel locale posto in adiacenza al soggiorno ripristinando lo stato concessionato. Ripristino della finestra nel locale camera (allo stato di fatto il locale camera non possiede i requisiti minimi aero-illuminanti di 1/8 rispetto alla superficie del pavimento)

Demolizione delle opere e ripristino stato concessionato: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Piombara, Via Piombara 35/C

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Variante al Piano Strutturale |
| In forza della delibera: | con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012, pubblicata sul BURT n. 22 del 30/05/2012, data a partire dalla quale lo strumento è divenuto efficace. |
| Zona omogenea: | UTOE 10 |
| Norme tecniche di attuazione: | R.U.: progetto d'area non attuato |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | Fascia di rispetto ferroviario P.I.E. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, occupa una porzione di agglomerato urbano, costituito da abitazioni a schiera posti a ridosso del tracciato ferroviario. L'appartamento posto al piano primo, raggiungibile da scala in c.a. posta nella piccola corte periferica

esculsiva completamente piastrellata che affaccia sul versante sud è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura (22,65 mq), camera (14,16 mq), disimpegno (4,49 mq), bagno (4,95 mq), ripostiglio (2,72 mq) e terrazza, con annessi al piano secondo (o sottotetto) disimpegno e due locali soffitta accessibile da scala interna. Il bene, sprovvisto di posto auto è accessibile da doppio ingresso pedonale, sia nel versante est dell'immobile raggiungibile da stradello pedonale che sfocia su via Piombara, sia nel versante ovest.

Nello stato di fatto sono presenti due bagni, uno nel locale destinato a ripostiglio al piano primo e uno al piano sottotetto, che dovranno essere rimossi ripristinando lo stato precedentemente descritto.

Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici planimetrici allegati.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **108,50**

E' posto al piano: Primo e Secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: antecedente il 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35/C; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70/2.80 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ad un esame visivo macroscopico, si presenta in uno stato manutentivo discreto e gradevole, in virtù della ristrutturazione edilizia avvenuta nel 2007 ed ultimata nel 2010. Si segnala la solo presenza di macchie di muffa nella parete lato nord del locale adibito a camera posto al piano primo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|---|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: persiane condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone |
| Scale | posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone |



Impianti:
Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Si allega dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte redatto in data 20/05/2009

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Si allega dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte redatto in data 30/12/2008

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2009 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | Si allega dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte redatto in data 20/05/2009 |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento per n° 6 punti radianti con fornitura e posa di caldaia |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2008 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | Si allega dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte redatto in data 30/12/2008 |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato secondo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare). La superficie commerciale presa in



considerazione, ai fini del calcolo è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai tramezzi che dagli accessori. Il locale sottotetto verrà conteggiato al 35% mentre la terrazza al 25%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 66,50 | 1,00 | 66,50 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 38,00 | 0,35 | 13,30 |
| Terrazza | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 108,50 | | 80,80 |

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: 02-2016

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

Accessori:

A

1. Corte esclusiva

posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 34 circa mq

Valore a corpo: € 7000



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

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 Carrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
 Informazioni dirette agenzie immobiliari limitrofe; Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1.300,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte esclusiva**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Abitazione | 66,50 | € 1.500,00 | € 99.750,00 |
| Sottotetto | 13,30 | € 1.500,00 | € 19.950,00 |
| Terrazza | 1,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 121.200,00 |
| Valore Corpo | | | € 121.200,00 |
| Valore Accessori | | | € 7.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 128.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 128.200,00 |



Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte esclusiva | 80,80 | € 128.200,00 | € 128.200,00 |

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%) € 19.230,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 102.970,00
in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 103.000,00 arrotondato.

Allegati

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Atto di provenienza
- 6) Denuncia di inizio attività del 2007
- 7) Dichiarazione di conformità degli impianti
- 8) Certificazione energetica
- 9) Visura ipotecaria
- 10) Attestazione invio perizia debitore e creditore

Data generazione:
13-07-2017

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti