
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

N.R.G. E.I. 62/2018

Data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podesta**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 002**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Puliche 89 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 002

1 DATI CATASTALI

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **138**, particella **83**, subalterno **1**, indirizzo Via Puliche , piano T, comune Massa , categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte: 147 mq, rendita € Euro 1.181,40

foglio **138**, particella **83**, subalterno **3**, indirizzo Via Puliche , piano S, comune Massa , categoria C/2, classe 4, consistenza 115 mq , superficie 140 mq, rendita € 219,75 €

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: B

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: B

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 467.144,70

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Puliche 89

Lotto: 002

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa , Via Puliche 89

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
foglietto **138**, particella **83**, subalterno **1**, indirizzo Via Puliche , piano T, comune Massa , categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte: 147 mq, rendita € Euro 1.181,40

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/1980 protocollo n. 41512 Voltura in atti dal 16/05/2002 Repertorio n.: 273903 Rogante: MASSA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 2058 del 28/11/1980 DONAZIONE [REDACTED]

Confini: l'intera proprietà foglio 138 part. 83, confina : a nord-ovest e nord-est con strada pubblica Comunale (Via Puliche), a sud-ovest con altre proprietà di fg. 138 mapp.81, fg. 138 mapp. 780; a sud-est con altre proprietà fg. 138 mapp. 127, fg. 138 mapp. 84, fg. 138 mapp. 543, fg. 138 mapp. 85.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
foglietto **138**, particella **83**, subalterno **3**, indirizzo Via Puliche , piano S, comune Massa , categoria C/2, classe 4, consistenza 115 mq , superficie 140 mq, rendita € 219,75 €

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/1980 protocollo n. 41512 Voltura in atti dal 16/05/2002 Repertorio n.: 273903 Rogante: MASSA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 2058 del 28/11/1980 DONAZIONE [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

- Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
- Data Matrimonio: 16-09-1972

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: in base alla planimetria catastale depositata presso N.C.E.U. si riscontra una difformità. Nella zona cucina (sub.1) non è rappresentata una scala di collegamento interno con il sub 3 (cantina deposito). Si evidenzia che, secondo le indicazioni contenute nella n. 2 del 2010 tale variazione non ha rilevanza catastale e non comporta l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria al Catasto. Al fine della vendibilità dell'immobile basterà rilasciare una dichiarazione di conformità con riferimento alle planimetrie.

Note generali: l'immobile catastalmente identificato da fg 138 part. 83 sub. 2 è parte di un edificio bifamiliare (identificato da fg. 138 part. 83) che comprende un'area esterna comune, cortile-giardino e classificata come ente urbano (Bene Comune non Censibile comune ai sub. 1,2,3.). Allo stato attuale lo spazio esterno è privo di una propria effettiva autonomia ma legato al ben principale da un vincolo perfinenziale esclusivamente servente. A parere dello scrivente l'immobile oggetto di espropriazione (fg. 138 part. 83 sub. 2) costituisce con l'area esterna (fg. 138 part. 83) un "unicum" inscindibile e che di fatto deve ritenersi compresa nel pignoramento anche se in assenza di una specifica menzione.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Marina di Massa è la maggiore frazione del comune di Massa, oltre ad essere un centro balneare della costa apuana. Il litorale di Massa si estende su una superficie di circa 20 km, confina a Sud con la frazione Cinquale, appartenente al comune di Montignoso e a Nord con la frazione marittima analoga del comune di Carrara, Marina di Carrara. Consta di spiagge prevalentemente sabbiose. La frazione dista circa 4,50 km da Massa e si trova in corrispondenza dello sbocco del fiume Frigido. Da fine Ottocento e primi del Novecento, Marina di Massa è interessata dal turismo balneare. La cittadina, inizialmente luogo di villeggiatura delle famiglie massesi, oltre che di ricche famiglie del nord Italia che avevano realizzato ville e villini in stile liberty lungo la costa, è diventata un apprezzato luogo turistico grazie alla sua posizione geografica tra mare e monti. La realizzazione di condomini, alcuni dei quali di grandi dimensioni, ha trasformato la cittadina in uno dei quartieri residenziali di Massa.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara .

Attrazioni paesaggistiche: Costa marittima apuo-versiliese, Alpi Apuane .

Attrazioni storiche: centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 Genova-Rosignano(LI) circa 3 Km , Stazione ferroviaria Massa Centro Circa 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] Derivante da: mutuo vario; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 21/10/2018 ai nn [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** attiva contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo n. 0281; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 875.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 21/12/2011 ai [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 24/04/2018 a [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Intestazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N.D..
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: No
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di donazione

- a rogito di Notaio Ricci Gio Batta, in data 12/11/1980, ai nn. 2058;

trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 11/12/1980, ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 77.8.24

Infestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Licenza di costruzione per fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/11/1974 al n. di prot. 37987

Rilascio in data 30/08/1977 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1980 al n. di prot. 6/80

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. nei fronti di levante e lato monti (sia al piano terreno che al piano primo) è stata realizzata una parte maggiore di balcone rispetto al progetto autorizzato, di fatto oltre ad avere una maggiore superficie si vanno a modificare anche i due prospetti interessati.

Nel fronte di levante (piano terra e piano primo) il balcone sviluppa una superficie maggiore di circa 3.9 mq (3 ml x 1.3 ml), nel lato monti la superficie è maggiore di circa 1.7 mq (1.3 ml x 1.3 ml). I balconi attualmente sono contigui, formano di fatto una "L" (vedi allegati grafici).

2. Diversa distribuzione degli ambienti interni sia al piano terreno che al livello seminterrato.

Al Piano Terra nella documentazione di progetto è presente un vano ripostiglio finestrato a confine con la cucina a nord-est e con il Wc a sud-ovest. In realtà il ripostiglio non esiste e la cucina forma un unico ambiente con il vano ripostiglio.

Nell'angolo sud-est della cucina è collocata una scala metallica a chiocciola che collega il livello terreno con quello seminterrato, anche essa non risulta nella doc. depositata presso il competente ufficio tecnico comunale.

Il livello seminterrato nello stato legittimo è caratterizzato solo da due ampi ambienti; in realtà sono stati realizzati 5 ambienti distinti oltre al collegamento interno con il piano terreno attraverso scala a chiocciola.

Nel lato nord-ovest sono stati creati due ambienti distinti con accessi separati; a sud-ovest è stato realizzato un Wc con accesso indipendente sul vano cantina e a sud-est è stato realizzato un vano ripostiglio cieco con accesso anch'esso dalla cantina (vedi allegati grafici).

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria secondo art.209 LRT n. 65-2014
Descrizione delle opere da sanare: Presentazione SCIA in sanatoria per :

1. Balconi
2. Diversa distribuzione ambienti interni

Sanzione SCIA in Sanatoria : € 1.000,00
 Spese tecniche Professionista per redazione SCIA in sanatoria: € 2.500,00
 Spese tecniche per professionista per redazione Pratica Genio Civile: € 1.500,00
Oneri Totali: € 5.000,00

*Note: si evidenzia che i costi relativi alle prestazioni professionali sono INDICATIVI e soggetti a possibili variazioni.
 Nel conteggio delle sanzioni NON sono compresi i Bolli ed eventuali costi accessori*

Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale, in base alle ricerche eseguite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Massa, il bene NON è conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Marina di Massa , Via Puliche 89	
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	città diffusa a media e bassa densità (CDmbd)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: in base agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio (RU e PS) si ritiene il bene immobile conforme urbanisticamente.

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

Il Lotto 002 è una civile abitazione collocata la piano terreno di un edificio su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) con giardino e cortile di pertinenza esclusiva. Fa parte della proprietà anche un livello interrato con accesso sia interno che esterno.
 Il piano primo e il piano terreno si qualificano come civili abitazioni, hanno ingresso indipendenti, sono quasi speculari, sviluppano circa la stessa metratura e numero di ambienti interni. Il piano seminterrato si caratterizza per tre ampi locali e un bagno, l'accesso è garantita da rampa carrabile esterna e da scala interna che lo collega al piano terreno.

L'immobile è collocato nel Comune di Massa, nella frazione di Marina di Massa, lungo la strada di Via Puliche, in un'area prettamente residenziale.

La pianta dell'edificio ha una forma quadrangolare regolare, confina con l'esterno per tutti e quattro i lati.

L'intera proprietà (immobile + terreno pertinenziale) foglio 138 part. 83, confina : a nord-ovest e nord-est con strada pubblica Comunale (Via Puliche), a sud-ovest con altre proprietà di fg. 138 mapp.81, fg. 138 mapp. 780; a sud-est con altre proprietà fg. 138 mapp. 127, fg. 138 mapp. 84, fg. 138 mapp. 543, fg. 138 mapp. 85.

L'accesso alla proprietà è tramite cancello carrabile che affaccia su Via Puliche. L'ingresso dell'immobile è sul fronte nord-est del edificio da porta a doppio battente in vetro e alluminio che affaccia sulla terrazza pertinenziale.

Le pareti interne sono intonacate e nella cucina e nel bagno è presente un rivestimento ceramico di piastrelle.

L'esterno è trattato con rivestimento tradizionale ad intonaco con tinteggiatura finale di colore chiaro (verde mare), gli infissi esterni sono di alluminio con vetro singolo, e le tapparelle di PVC di colore marrone.

Sia a livello terreno che al piano primo i quattro prospetti (nord-est, nord-ovest, sud-est e sud-ovest) si caratterizzano per la presenza di balconi, per una superficie netta tale di circa 51.3 mq al piano terreno e 51.3 mq al piano primo.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI AMBIENTI INTERNI.

L'immobile è caratterizzato da 6 ambienti distinti, 1 bagno, e un corridoio di disimpegno, per una superficie totale di circa 124.5 mq netti.

L'ingresso è sul fronte nord-est tramite corridoio di disimpegno che immette: a nord-ovest nella zona soggiorno di circa 27.26 mq netti, a sud-est nella zona pranzo di circa 13.9 mq netti e nella cucina di circa 10.50 mq netti; proseguendo lungo il corridoio, in direzione sud-ovest, è un bagno-wc finestrato di circa 6.81 mq netti. Frontalmente al bagno, separata da disimpegno, è una stanza - lavanderia di circa 10.92 mq netti con affaccio sul balcone.

Nella parte sud-ovest della abitazione sono collocate 2 camere da letto matrimoniali rispettivamente di circa 16.57 e 19.58 mq netti entrambe con affaccio sul balcone pertinenziale.

Nella cucina è presenta una scala a chiocciola in ferro battuto che collega il livello terreno con quello seminterrato.

Il seminterrato è costituito da tre ampi ambienti, un bagno-wc e un vano ripostiglio per una superficie totale di circa 117.5 mq netti.

L'accesso al seminterrato può avvenire dall'esterno tramite portellone carrabile scorrevole o tramite scala interna dal piano terreno. In entrambi i casi si accede alla zona garage, che è l'ambiente più grande e sviluppa una superficie netta di circa 48.14 mq; la stanza nell'angolo nord-est/nord-ovest è utilizzata a magazzino-deposito e sviluppa una superficie netta di circa 22.61 mq, la stanza dell'angolo sud-ovest/nord-ovest sviluppo una superficie netta di circa 37.56 e viene utilizzata come rustico (è presente un grosso camino di muratura e una zona cottura), entrambi gli ambienti sono finestrati. Completa lo spazio seminterrato un bagno-wc, con finestra, completo di tutti gli accessori sanitari con una superficie netta di circa 5.24 mq e un vano ripostiglio cieco di circa mq netti 4.

Al livello seminterrato, angolo sud-est/sud-ovest con unico accesso da scala esterna è il locale tecnico (centrale termica) di circa 7 mq netti nel quale è collocato il generatore (caldaia a metano con produzione combinata di ACS) che serve entrambi gli immobili dell'edificio (piano primo e piano terra/seminterrato).

**1 Le misure, i m² riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle verifiche sulle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio- Servizi catastali e ipotecari e sulla doc. depositata presso il competente Uff. Tecnico Comunale.*

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-09-1972
Eventuali comproprietari: nessuno
Superficie complessiva di circa mq **338,00**
E' posto al piano: terra e seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: anni 70 (concessione del 1977)
L'edificio è stato ristrutturato nel: N.d.
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 89; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: Tegole coibentazione: guaina bituminosa condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: lastre pietra condizioni: Discrete
Pavim. Interna	materiale: Gres condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio condizioni: sufficienti
Scale	posizione: Esterna rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti:

Antifurto

tipologia: **a contatti perimetrali** condizioni: **sufficienti**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

- Note: in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

- Note: in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Si
Note	in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	caldaia a metano (con produzione combinata di ACS) con radiatori a parete per la diffusione
Note	in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	in sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

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:

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi.
I Balconi vengono computati:
- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.
3. Pertinenze esclusive accessorie, cantine/garage/depositi - nella misura del 50% in quanto direttamente comunicanti ;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	-------	------------------------

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 62 / 2018

Abitazione	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
Balconi 1	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Balconi 2	sup lorda di pavimento	26,00	0,10	2,60
Locali Seminterrato	sup lorda di pavimento	140,00	0,50	70,00
338,00				227,10

Criferi estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara ;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
OMI, operatori immobiliari locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
2.400,00/2.600,00;

Altre fonti di informazione: Web.

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Fonti dirette.

Il confronto con gli operatori immobiliari, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata.

A fronte delle delle informazioni acquisite, si riporta che:

- in generale, nell'ultimo trimestre i prezzi sugli immobili in vendita sono sostanzialmente invariati;
- le quotazioni medie e la densità degli immobili in vendita nelle diverse aree della frazione sono estremamente disomogenee. Prevalenza di beni di medio e piccolo taglio ad uso seconde case soprattutto verso la fascia costiera;
- discreta stabilità del prezzo delle abitazioni che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a limature;
- nella zona maggiore è la richiesta di beni immobiliari con spazi esterni di pertinenza (giardino, corte, posto auto);
- discreta presenza sul territorio di un mercato immobiliare delle compravendite per seconde case ad uso vacanza;
- discreta è la richiesta sul mercato immobiliare della frazione di beni di piccolo medio taglio da destinare al mercato delle locazioni (soprattutto estive).
- la zona in cui è collocato l'immobile, sebbene relativamente recente e ad alta densità abitativa, allo stato attuale ha quotazioni di mercato al mq minori rispetto alla fascia costiera della frazione di Marina di Massa.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata individuato un valore medio di mercato al mq.

V1= valore medio di mercato al Mq: 2.450,00 €

2. Fonti indirette.

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito www.agenziadeltoritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in €/m², e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Suburbana/MARINA DI MASSA", Codice zona E3, Microzona catastale n.9, Destinazione Residenziale. L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A2 (Abitazione di tipo Civile); per gli

immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 1° semestre 2018 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 2.200,00 €/mq e un massimo di euro 3.100,00 €/mq. Si evidenzia che: lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, trattasi però di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima; è presente un'ampia area esterna (cortile-giardino) di pertinenza non esclusiva ma attualmente comune a tutta l'unità immobiliare (piano primo e piano terra); il bene è locato in un'area che rimane periferica rispetto alla fascia costiera di Marina di Massa che s'identifica come quella con le quotazioni più alte. Si decide di impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo applicandogli una riduzione del 10%.

V2= valore bene oggetto di stima al mq: 2.385,00 €

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Illustrate le fonti dirette ed indirette consultate ai fini della stima, il valore finale al mq complessivo del Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati.

Valore complessivo al mq Lotto 001 = $(V1 + V2) / 2 = 2.420,00$ €

Valore finale complessivo del Lotto 001 = 549.582,00 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	147,00	€ 2.420,00	€ 355.740,00
Balconi 1	7,50	€ 2.420,00	€ 18.150,00
Balconi 2	2,60	€ 2.420,00	€ 6.292,00
Locali Seminterrato	70,00	€ 2.420,00	€ 169.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 549.582,00
Valore Corpo	€ 549.582,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 549.582,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 549.582,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo civile [A2]	227,10	€ 549.582,00	€ 549.582,00

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%)

€ 82.437,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 5.000,00

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

€ 462.144,70

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

€ 467.144,70

Allegati

Allegati n.1 : provvedimento del G.E. di nomina esperto CTU (Arch. Davide Tovani) del 02.09.2018 per la stima del bene pignorato e contestuale fissazione prima udienza (udienza 16.01.2019).

Allegati n.2: conferimento e accettazione incarico di stima CTU al sottoscritto Architetto Davide Tovani.

Allegati n.3: dati catastali Lotto: visura attuale, planimetria.

Allegati n.4: planimetrie / prospetti stato dei luoghi con evidenziate difformità dalla concessione edilizia N 77.8.24 del 30.08.1977.

Allegati n. 5: copia planimetria "stato attuale dei luoghi" livello seminterrato (part.83 sub.3)

Allegati n. 6: copia rilievo fotografico digitale del Lotto 001.

Allegati n. 7: copia ricevuta "Concessione Edilizia n. 77.8.24"

Allegati n. 8: copia "certificato Abitabilità N. 6/80"

Allegati n. 9: copia certificato "cumulativo di stato Civile"

Allegati n. 10: copia "estratto di matrimonio".

Data generazione:
13-12-2018

L'Esperto alla stima
 Davide Tovani