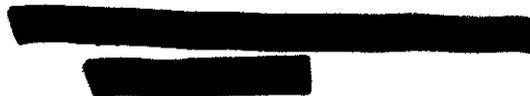

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA**

contro:



N.R.G. E.I. 90/2018
data udienza: 20/03/2019

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudia Grandjacquet
Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 0585-243289
3474947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it



INDICE SINTETICO**BENE: Via Colomba n. 6 – Località Giucano - Fosdinovo (MS)****Lotto: 001****1 DATI CATASTALI****Corpo: A****- Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]foglio **28**, particella **312**, subalterno **1**, indirizzo Via Colomban.6, piano S1-T-1, comune Fosdinovo, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 Vani, superficie Totale 172 mq; Totale escluse aree scoperte 165 mq, rendita € 524,20**- Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]foglio **28**, particella **312**, subalterno **2**, indirizzo Via Colomba n. 2, piano terra, comune Fosdinovo, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 17 mq, rendita € 45,65**- Categoria:** Bene commune non censibilefoglio **28**, particella **312**, subalterno **3**, indirizzo Via Colomba n. 6, piano Terra, comune Fosdinovo,**Corpo: B****Categoria:** agricolosezione censuaria Fosdinovo foglio **28**, particella **506**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 00, ca 16, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,05,**Corpo: C****Categoria:** agricolosezione censuaria Fosdinovo foglio **28**, particella **505**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 02 ca10, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,60,**2 STATO DI POSSESSO****Corpo: A****Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Corpo: B****Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Corpo: C****Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo: A****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI al piano terra dell'immobile, garage e corte privata**Corpo: B****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI

Corpo: B

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI

Corpo: C

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 230.000,00



Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Giucano**
Via Colomba n. 6

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

- **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fosdinovo (MS) CAP: 54035 frazione: Giucano, Via Colomba n. 6**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **28**, particella **312**, subalterno **1**, indirizzo Via Colomban.6, piano S1-T-1, comune Fosdinovo, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 Vani, superficie Totale 172 mq; Totale escluse aree scoperte 165 mq, rendita € 524,20

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in misura dei dati di Superficie La soppressione dell'unità immobiliare Fg. 28 particella 312 il 23/11/2012 ha generato: Fg. 28 part.312, subb. 1,2,3

Confini: Fg. 28 particelle 516, 513, 313, 317, 505

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in Fosdinovo (MS) CAP: 54035 frazione: Giucano, Via Colomba n. 6**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **28**, particella **312**, subalterno **2**, indirizzo Via Colomba n. 2, piano terra, comune Fosdinovo, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 17 mq, rendita € 45,65

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in misura dei dati di superficie

Confini: Fg. 28 part. 312 sub 1 e 3, part. 317, 313

- **Bene commune non censibile, sito in Fosdinovo (MS) CAP: 54035 frazione: Giucano, Via Colomba n. 6**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **28**, particella **312**, subalterno **3**, indirizzo Via Colomba n. 6, piano Terra, comune Fosdinovo, bene commune non censibile.

Derivante da: Variazione del 23-11-2012 protocollo n. MS0121662 in atti dal 23-11-2012 \2 Divisione-Ampliamento (n. 37335.1/2012)

Confini: Fg. 28 part 312 sub 1 e 2, fg. 28 part. 505, 516 sub. 3

Note: La soppressione dell'identificativo Fg. 28 part. 314 ha variato il 31/05/2012 ed è stato annesso al Fg. 28 part. 312, derivante a sua volta da Ex sez. A Fg. 28 map. 617, e successivamente distinto in sub 1, 2 e 3

Allegato Elaborato planimetrico

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Fosdinovo (MS) CAP: 54035 frazione: Giucano, Via Colomba n. 6



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Fosdinovo, foglio 28, particella 506, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 00, ca 16, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/07/1995 in atti n. 1399.1/1995

Confini: Fg. 28 particelle 505, 516,, 310 e strada provinciale

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Fosdinovo (MS) frazione: Giucano, Via Colomba n. 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Fosdinovo, foglio 28, particella 505, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 02 are 10 ca, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,60

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04-07-1995 in atti n. 1399.1/1995

Confini: Fg. 28 particelle 317, 312, 506 e torrente

Note sulla conformità catastale: L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato

Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato

Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

NOTA BENE: L'immobile identificato con il corpo A è circondato da uno spazio in parte pavimentato, adibito a parcheggio e corte (Fg.28 part. 312 sub. 3, Fg. 28 part. 506) e per il restante a verde (Fg. 28 part. 505) il tutto interamente intestato agli esecutati ed oggetto di pignoramento, ma anche dalla part. 516 (compresa all'interno della recinzione e prospiciente il lato dell'edificio).

Detta particella è catastalmente suddivisa nei sub. 1 e 2 di intera proprietà di [redacted] e sub. 3 e 4 intestata a [redacted] per ¼, [redacted] per ¼ e [redacted] per ½ (proprietaria dell'immobile distinto al Fg. 28 Part. 513 adiacente a quello degli esecutati).

I sub 3 e 4 sono utilizzata da entrambe le proprietà e rientrano nel perimetro di recinzione degli immobili ma non risulta essere stata pignorata per la parte di ¼ + ¼ degli esecutati.

Si fa presente al PROCEDENTE o chiunque avesse ad acquistare l'immobile.

ELABORATO PLANIMETRICO N. 1

RIFERIMENTO TIPO MAPPALE N. _____ DEL _____

COMUNE DI FOSDINOVO

FOLGIO 28 MAPPALE SIS

IL TECNICO

GEOMETRA
BENETTI MARIO
ISCRITTO ALL'ALBO
DEI GEOMETRI DI MS
AL NUMERO 397

CARRARA 18/04/96

DESCRIZIONE SUBALTERNI

Map. SIS SUB.1 AREA URBANA DA DESTINARSI DI MQ 46
Map. SIS SUB.2 AREA URBANA DA DESTINARSI DI MQ 70
Map. SIS SUB.3 AREA URBANA DA DESTINARSI DI MQ 22
Map. SIS SUB.4 AREA URBANA DA DESTINARSI DI MQ 70

PIANO TERRA SCALA 1:200 B. 286/9

STRALCIO CATASTALE
SCALA 1:2000 FG. 28

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

Il bene è pignorato nella sua interezza

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in una zona prevalentemente agricola. Raggiungibile da una strada provinciale di Giucano, si trova alquanto isolato dal resto degli insediamenti abitativi locali. Stretto in una gola tra i monti, gode di un un bel panorama sulla vicina Fosdinovo ed il suo Castello.

Caratteristiche zona: Montana normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi lungo la strada, quando questa prevede degli slarghi come di fronte all'immobile o all'interno della proprietà.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Fosdinovo, Sarzana, La Spezia

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana, Via Francigena, Luni.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile non è raggiungibile da mezzi pubblici

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2], Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6], bene commune non censibile, sito in Fosdinovo (MS), Via Colomba n. 6

Occupato dai debitori e dai loro familiari

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Fosdinovo (MS), Via Colomba n. 6

Occupato dai debitori e dai loro familiari

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Fosdinovo (MS), Via Colomba n. 6

Occupato dai debitori e dai loro 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 03/09/2022 a favore di **BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA** contro [REDACTED]



Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca:
€ 114.000,00; Importo capitale: € 57.000,00;
Note: La BANCA CARIGE SPA ha incorporato la CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA
il 16-11-2015 subentrando in tutti i rapporti passivi attivi, pertanto è creditrice nei
confronti dei Sig.ri [redacted] per la somma
restante all'estinzione del mutuo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [redacted]

A rogito di Pubblico ufficiale UNEP tribunale di Massa in data 28/05/2018 ai nn. 1604
iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 31/05/2018 ai
nn. 4738/3618;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

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:

Identificativo corpo: A

sito in Fosdinovo (MS), Via Colomba n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - al solo Piano Terra, garage e corte
privata

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Fosdinovo (MS), Via Colomba n. 6

Spese ordinarie annue di gestione: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Fosdinovo (MS), Via Colomba n. 6

Spese ordinarie annue di gestione: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

- Inoltre vedi NOTA BENE pag. 5



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI ¹:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 11/02/1975 al 03/09/2002.

In forza di denuncia di successione della [redacted] deceduta a [redacted] devolutasi per testament pubblico attivato con atto a rogito Notaio Zuccarino, in data 11/02/1975, rep. 113-192; registrato a Carrara, in data 03/03/1975, al n. 203.

(Denuncia di successione registrata a Carrara al n. 49 del volume 339)

- ❖ La trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa è avvenuta in data 15/09/1975 Reg. Particolare 3542 (vedi allegati)

I beni oggetti di pignoramento risultano trascritti secondo le individuazioni catastali del tempo, e più precisamente:

Ex sez. A Fg. 28 map. 316 variato in Fg. 28 map. 505

Ex sez. A Fg. 28 map. 316 variato in Fg. 28 map. 506

Ex sez. A Fg. 1 map. 168 variato in Fg. 28 map. 312

Il bene Fg. 28 map. 314 risulta invariato e soppresso per unione a Fg. 28 map. 312

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

Titolare/Proprietario: [redacted] quota 1/2 [redacted] quota 1/2 dal 03/09/2002 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Costa Pier Giorgio, in data 03/09/2002, ai nn. 2229/1186; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 05/09/2002, ai nn. 8597/6189.

Note: Coniugati il [redacted] in regime di comunione dei beni

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fosdinovo (MS) CAP: 54035 frazione: Giucano, Via Colomba n. 6

Numero pratica: 2927

Intestazione: Ristrutturazione casa civile abitazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/12/2002.

NOTE: Concessione 1966/BIS. La pratica è stata presentata dalla Sig.ra [redacted] e, successivamente alla vendita, ritirata dal Sig. [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fosdinovo (MS) CAP: 54035 frazione: Giucano, Via Colomba n. 6

Numero pratica: 1137

Intestazione: Ristrutturazione casa civile abitazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2007

Rilascio in data 09/05/2007

NOTE: Permesso di costruire a titolo oneroso N. 2246 in cui si richiede la riconvalida della Concessione

¹ Perizia aggiornata in data 19/04/2019

1966/BIS. Si evidenzia che lavori erano stati interrotti per motivi familiari e che al momento la casa ripresenta completa nella struttura, nella tamponatura esterna ed interna, il tetto è completo e finito di tegole, l'intonaco esterno è rimasto metà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Dal sopralluogo si rileva che il muro esterno del vecchio impianto sulla corte dai disegni della Concessione 1966/BIS risulta inclinato rispetto alle pareti adiacenti sia nello stato di fatto che di progetto mentre attualmente è pressoché ad angolo retto. Il reale stato di fatto risulta invece conforme alla planimetria catastale.

Dalla documentazione fotografica relativa allo stato dei lavori, fornita dagli esecutari, risulta che il vecchio impianto dell'edificio fosse così come si presenta ad oggi, confermato anche dalla vecchia planimetria catastale del 1942 (data presentazione 10/05/1941) riferita all'immobile soppresso.

Pertanto l'ufficio tecnico del Comune di Fosdinovo dichiara che non sussistono motivi di difformità che possano inficiare la regolare concessione, al massimo può essere presentata dichiarazione di un tecnico che confermi lo stato delle cose con tale documentazione (il perito estimatore allega alla perizia: foto dello stato di fatto antecedente i lavori, planimetria catastale del 1941 e attuale).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Zona agricola ex E2

Non sono presenti vincoli paesaggistici ed idrogeologici

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C



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

L'immobile attuale è frutto di un progetto di ampliamento di un vecchio edificio rurale in cui il corpo laterale è stato ristrutturato mantenendo l'impianto originale mentre quello centrale, occupato dal vano scala e servizi è stato costruito ex novo così come il garage.

Al piano terra si trova l'ingresso, la zona giorno in cui è presente un camino, la cucina, un bagno completo di doccia ed il corpo scala rivestito in pietra e legno.

Al piano primo due camere da letto, in una delle quale è stato ricavato un vano armadi in cartongesso, un bagno completo con vasca ed un terrazzo.

Il porticato esterno, rialzato di 80 cm è accessibile da una porta finestra nel vano scala e da scalini esterni nel garage.

Tutto il piano terra è pavimentato con mattonelle scure 40x40 mentre il piano primo in listino di legno.

Gli infissi esterno sono in legno con persiane ed inferriate al piano terra.

- Il garage è formato da una tettoia aperta in cemento armato con solaio di copertura inclinato completo di tegoli. Attualmente i lavori non sono stati ultimati nella finitura delle parti in cemento dei pilastri ed intradosso di solaio, così come le scalette che portano al portico lasciate al rustico.

- La corte di rispetto del sub 1 pavimentata in pietra crea un uno spazio continuo con i corpi B e C, in parte giardino in parte pavimentata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted] - Stato

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-12-1995 - Stato

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

Superficie complessiva di circa mq 173,00 di residenziale, mq. 5,00 di terrazzo, mq 20,00 di portico, mq 50,00 di corte e mq 20,00 di garage

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio originario è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6;

ha un'altezza utile interna variabile a seconda dei piani e degli ambienti (vedi sezione di progetto allegata).

Altezza max in gronda ml. 5,00

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: La parte residenziale risulta finita ed in buone condizioni.

Il garage necessita di lavori di finitura nel solaio interno di copertura, le scale sono lasciate al grezzo così come le pareti.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico singolo GAS GPL
Stato impianto	buono
Potenza nominale	Kcalorie/ora 18.000
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è allacciato ad un bombolone esterno interrato in giardino

Note generali impianti: Smaltimento liquami Cucina: in una fossa settica esistente all'epoca della ristrutturazione Bagno: parte in una fossa settica già esistente e parte alla fogna comunale. i liquami chiarificati sono convogliati in una fossa a perdere.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

- del 30% fino ad una sup. di mq. 25
- del 10% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

- del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- del 2% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali
- del 25% se non comunicanti con i locali principali

Superficie scoperta a giardino e similare

- Al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali
- Al 2% per superfici eccedenti detto limite.

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Piano Terra	sup reale lorda	71,00	1,00	71,00
Residenziale Piano Primo	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
Cantina Piano Seminterrato	sup reale lorda	18,00	0,50	9,00
Vano scala Piano Seminterrato	sup reale lorda	10,00	0,50	5,00

Portico	sup reale lorda	20,00	0,30	6,00
Garage	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
Corte	sup lorda di pavimento	50,00	0,10	5,00
		268,00		181,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° Semestre 2018

Zona: R1/Extraurbana/zona collinare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Descrizione: **agricolo di cui al punto B**

La parte di terreno è stata pavimentata ed annessa alla corte di pertinenza dell'abitazione insieme al corpo C, il tutto recintato da un muretto in muratura e ringhiera.

Superficie complessiva di circa mq **16,00 (Ha 0,0016)****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Agenzia delle Entrate, Valori agricoli medi della provincia di Massa Carrara riferiti all'ultima rilevazione del 2015.

Regione agraria n. 4: Fosdinovo ULIVETO Euro/Ha 55.233,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Ha	Coeff	Superficie equivalente
ULIVETO	superf. esterna lorda	0,0016	1,00	0,0016
		0,0016		0,0016

Descrizione: agricolo di cui al punto C

La porzione di terreno è in parte pavimentato, con mattonelle di forma irregolare in pietra ed utilizzato come corte/parcheggio, per il restante seminato a giardino con un solo ulivo. Il tutto recintato da muretto in CA rivestito in pietra e ringhiera in ferro

Superficie complessiva di circa mq **210,00 (Ha 0,021)**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Agenzia delle Entrate, Valori agricoli medi della provincia di Massa Carrara riferiti all'ultima rilevazione del 2015.

Regione agraria n. 4: Fosdinovo ULIVETO Euro/Ha 55.233,00

Impianti: nel giardino è stato collocato il bombolone di GPL interrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Ha	Coeff.	Superficie equivalente
ULIVETO	superf. esterna lorda	0,021	1,00	0,021
		0,021		0,021

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

Stima sintetica comparativa (semplificata)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di fosdinovo;

Ufficio del Registro di Massa Carrara

Ufficio del Catasto di Massa Carrara

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Del territorio;

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1.000,00/1.500,00

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso garage e cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 269.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale Piano Terra	71,00	€ 1.500,00	€ 106.500,00
Residenziale Piano Primo	74,00	€ 1.500,00	€ 111.000,00
Terrazzo	1,50	€ 1.500,00	€ 2.250,00
Cantina Piano Seminterrato	9,00	€ 1.500,00	€ 13.500,00
Vano scala Piano Seminterrato	5,00	€ 1.500,00	€ 7.500,00
Portico	6,00	€ 1.500,00	€ 9.000,00
Garage	10,00	€ 1.200,00	€ 12.000,00
Corte	5,00	€ 1.500,00	€ 7.500,00
Valore complessivo intero	181,50		€ 269.250

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88,00.

Destinazione	Superficie Equivalente Ha	Valore Unitario	Valore Complessivo
ULIVETO	0,0016	€ 55.233,00	€ 88,00
Valore complessivo intero	0,0016		€ 88,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.160,00.

Destinazione	Superficie Equivalente Ha	Valore Unitario	Valore Complessivo
ULIVETO	0,021	€ 55.233,00	€ 1.160,00
Valore complessivo intero	0,021		€ 1.160,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso cortile e garage	Mq 181,50	€ 269.250,00
B	Agricolo	Ha 0,0016	€ 88,00
C	Agricolo	Ha 0,021	€ 1.160,00
		TOTALE	€ 270.498,00

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%) € 40.574,70

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005: € 200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 229.723,70

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 230.000,00

Data generazione:
Massa, 15-02-2019

❖ Aggiornamento: Punto 6 pag. 8
Massa, 19-04-2019

L'Esperto alla stima
Claudia Grandjacquet

ALLEGATI

- Documentazione fotografica Lotto 1
- Visure catastali
- Planimetrie catastale
- Concessioni edilizie n. 2246 e 1966/bis: elaborati grafici
- Atto di compravendita
- Ispezioni ipotecarie