
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **49/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Papino n. 25 int.5 - Massa- Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 99, particella 376, subalterno 17, indirizzo VIA DEL PAPINO n. 25, piano 1S-2, comune Massa , categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani , superficie 56 mq, rendita € Euro 247,90

2. Stato di possesso

Bene: Via del Papino n. 25 int.5 - Massa- Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Papino n. 25 int.5 - Massa- Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Papino n. 25 int.5 - Massa- Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via del Papino n. 25 int.5 - Massa- Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Papino n. 25 int.5 - Massa- Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Papino n. 25 int.5 - Massa- Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Papino n. 25 int.5 - Massa- Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 70.374,26

Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Massa- Turano**
Via del Papino n. 25 int.5

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 popolare [A4] sito in frazione: Massa- Turano, Via del Papino n. 25 int.5

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 99, particella 376, subalterno 17, indirizzo VIA DEL PAPIANO n. 25, piano 1S-2, comune Massa , categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani , superficie 56 mq, rendita € Euro 247,90

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/04/2008 Repertorio n.: 598 Rogante: PETRILLO LUCIANO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2891.1/2008)

Note sulla conformità catastale:

In base alla planimetria catastale depositata presso N.C.E.U. si riscontra una difformità. Nella zona cucina è rappresentato un tramezzo che nella realtà non esiste. Si evidenzia che, secondo le indicazioni contenute nella Legge n. 122 del 20.07.2010 tale variazione non ha rilevanza catastale e non comporta l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria al Catasto.

In forza di quanto precede si può affermare che il bene è conforme catastalmente.

Note generali: Si riporta che, nella Visura dell'immobile al 19.07.2017, tra gli Intestatari per la quota di 1/2 ciascuno, [REDACTED] risulta registrata con il precedente cognome [REDACTED]. La variazione del cognome è stata denunciata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Massa il 22.08.2010.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Lotto è collocato nel Comune di Massa, nella frazione di Turano, distante dal centro cittadino circa 1.5 Km. La zona è prettamente residenziale, sono presenti complessi condominiali, alcuni di edilizia convenzionata (Edilizia Economica Popolare) come il lotto in questione, e abitazioni mono o plurifamiliari con verde privato di pertinenza. In corrispondenza della SS Aurelia è presente il nucleo storico della frazione. Nella zona è collocato il cimitero comunale di Turano e la Casa di Reclusione della Provincia di Massa Carrara. La frazione ha sempre mantenuto una sua identità storica nel territorio, non è mai stata inglobata dalla cinta muraria che fu realizzata per la difesa della centro cittadino, valorizzando invece la posizione lungo la viabilità principale di collegamento tra la città e la Toscana favorendone il suo sviluppo. Lungo la statale Aurelia è presente la Chiesa di San Domenico, realizzata nel XVIII Sec., luogo di culto per i residenti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Marina di Massa, costa Apuo-Versiliese.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Austrada A12 Genova- Rosignano 4 km circa , Ferrovia Fs Massa Centro circa 1 Km , SS Aurelia circa 200 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato vuoto. Lo stato manutentivo e la mancanza di arredi negli ambienti evidenzia il suo inutilizzo da tempo. Si riporta che, in base alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Massa, gli esecutati e i propri famigliari risultano ivi residenti.

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:

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 annotata; A favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo fondiario del 23.04.2008 Notaio Luciano Petrolio di Massa rep. 599/366; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000 in data 28/04/2008 ai nn. 4416/857

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: Pignoramento Ufficiale Giudiziario di Massa il 06.04.2017 rep. 918/2017 iscritto/trascritto a in data 07/04/2017 ai nn. 3134/2170;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d.

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

In base alle informazioni reperite in loco (da altri condomini), il complesso condominiale non è gestito da un Amministratore professionale. Si riporta che anche la normativa nazionale non impone tale obbligo nei complessi condominiali in cui il numero dei condomini è inferiore a 9, come nel caso specifico. Allo stato attuale, la gestione è a carico dei condomini stessi i quali non dispongono di una contabilità ufficiale delle eventuali spese insolute e scadute della manutenzione ordinaria/straordinaria a carico dell'esecutato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'immobile esecutato è collocato in un complesso condominiale realizzato in data antecedente l' "introduzione dei D.P.R. 384/1978 e 236/1989, quindi non ricorre l'obbligo di rispettare i requisiti di "adattabilità, visibilità e accessibilità".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: Ai sensi del DM 192 / 2005 e ss.mm.ii si dovrà dotare l'immobile di APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Carozzi Anna Maria, in data 19/12/2005, ai nn. 37770; trascritto a Massa , in data 28/06/2017, ai nn. 5678/3998.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi, in data 19/12/2005, ai nn. 37770/11492; trascritto a Massa , in data 27/12/2005, ai nn. 14378/8725.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Petrillo di Massa, in data 23/04/2008, ai nn. 598/365; trascritto a Massa , in data 28/04/2008, ai nn. 4415/2891.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8196

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzazione (nell'anno 1976) nel piano seminterrato di 20 cantine ad uso esclusivo di pertinenza degli alloggi del fabbricato

Oggetto: Opere Abusive

Rilascio in data 06/04/1990 al n. di prot. 90-04-16S

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: Allo stato attuale si può dichiarare la conformità edilizia.

L'unità immobiliare è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.

La Cantina di pertinenza, collocata nel locale seminterrato, è stata regolarizzata con Concessione Edilizia In Sanatoria per lavori realizzati abusivamente.

Nel tempo l'appartamento in questione ha subito delle modifiche interne denunciate con Comunicazione al Comune di Massa in data 09.11.1991, protocollo n. 27905.

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Massa- Turano, Via del Papino n. 25 int.5**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 24/7/2015
Zona omogenea:	Città Diffusa (CD). CD 11 Tessuto a media densità con edifici in linea isolati nel lotto o su filo strada
Norme tecniche di attuazione:	Capo I. Sezione I. Regimi normativi per interventi: art.26 e art. 34 NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

In forza della delibera:	approvazione della Regione Toscana con delibera della Giunta Regionale n.10603 del 20.10.80 e s.v.
Zona omogenea:	Zone residenziali di saturazione o di espansione
Norme tecniche di attuazione:	art. 17 e 18 - Zone di saturazione art. 20 e art. 21 Zone di espansione residenziale.
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

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Allo stato attuale si può dichiarare la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 001 è un complesso condominiale ATER di cinque piani fuori terra nella zona residenziale di Turano, a sud est del centro urbano di Massa, da cui dista circa 1.5 Km.

L'edificio è stato realizzato nel secondo dopoguerra ed è legato all'edilizia sovvenzionata del tipo "Economica Popolare", si presenta come un complesso con un corpo di fabbrica unico a forma rettangolare caratterizzato da due corpi scala (il lotto in questione appartiene all'interno 5), libero su tutti i quattro lati.

Esternamente è presente una zona d'ingresso comune a verde (lato Ovest lungo via del Papino) e un ampio cortile ad uso parcheggio (lato Est).

Al piano seminterrato sono presenti dei locali cantina, di pertinenza esclusiva per ogni immobile, con accesso comune sul lato esterno sud-ovest.

La copertura è a padiglione con manto di tegole in laterizio.

Le facciate presentano una finitura tradizionale ad intonaco verniciato di colore chiaro, sono presenti balconi ad aggetto su entrambi i lati delle facciate (Est e Ovest) con parapetto in ferro di colore verde scuro.

Gli scuri esterni delle aperture finestrate sono prevalentemente persiane in legno anch'esse verdi scure.

Più che sufficiente è lo stato di conservazione dei parametri murari esterni.

L'appartamento periziato è collocato al piano 2° del complesso condominiale, è costituito da: ingresso con corridoio di disimpegno, cucina, soggiorno, una camera da letto matrimoniale, un bagno WC e un balcone.

Perimetralmente confina per i tre lati interni (Nord, Sud, e Ovest) con altre proprietà private e con il vano scala comune, il lato Nord è verso l'esterno, su esso si collocano tutte le aperture finestrate dell'unità immobiliare.

L'immobile sviluppa una superficie netta totale di circa 48 m², compreso il balcone di circa

2.3 m², la distribuzione interna degli ambienti è organizzata intorno al corridoio di disimpegno sul quale affacciano.

Da nord verso sud in successione troviamo :

1. Camera da letto Matrimoniale di circa 15.3 m² netti con apertura finestrata a doppio battente;
2. Bagno WC di circa 4 m² netti dotato di vasca da bagno, servizi igienici e apertura finestrata a battente singolo. Le pareti sono rivestite con piastrellatura ceramica fino ad un'altezza da terra di circa 170 cm, è presente un controsoffitto di cartongesso nel quale sono incassati faretti alogeni di forma circolare;
3. Cucina di circa 6.8 m² netti con apertura finestrata a battente singolo, le pareti sono trattate con un rivestimento ceramico fino ad un'altezza di 170 cm circa. Nella cucina è previsto l'alloggiamento del generatore (attualmente assente) per riscaldamento e produzione ACS;
4. Soggiorno di 14.5 m² netti circa, con porta finestra a doppio battente che affaccia sul balcone di pertinenza;

All'interno non si rinvergono importanti tracce di umidità dovute a problemi di natura costruttiva e di infiltrazioni. Impianto idro-sanitario ed elettrico necessitano di una generale revisione al fine di verificarne il funzionamento e il rispetto degli attuali standard normativi .

Per quello che riguarda l'impianto termico e per la produzione di ACS è totalmente mancante, nonostante la presenza dei collegamenti, mancano un generatore (Caldaia) e i radiatori per la diffusione.

Non è presente in nessun modo e forma un'impianto di climatizzazione e/o raffrescamento.

**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.*

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: stato di manutenzione generale dell'immobile è mediocre.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PVC** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **discrete**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** protezione:

persiane materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tradizionale condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: Laminato effetto legno condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Porta blindata con rivestimento in lamellare effetto legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: mediocri

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **mediocri**

- 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: **autonomo** alimentazione: **metano**

- Note: Allo stato attuale l'impianto termico e per la produzione di ACS è totalmente mancante, nonostante la presenza dei collegamenti, non sono presenti né un generatore (tipo caldaia) né i radiatori per la diffusione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Allo stato attuale l' impianto termico e per la produzione di ACS è totalmente mancante, nonostante la presenza dei collegamenti, non sono presenti ne un generatore (tipo caldaia) ne i radiatori per la diffusione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo.
 - di servizio esclusivo, cantina (coeff. omogeneizzazione 25%, non comunicanti con vani principali);
 - di ornamento, balcone (coeff. omogeneizzazione 30%, fino alla superficie di 25 mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	53,50	1,00	53,50
Balcone	sup lorda di pavimento	2,30	0,30	0,69
Cantina	sup lorda di pavimento	7,20	0,25	1,80
63,00				55,99

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: Anno 2017 - Semestre 1

Zona: Massa-Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

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 (stima sintetica comparativa parametrica).

1. Fonti dirette

Il confronto con gli operatori immobiliari della zona, 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 domande formulate e delle informazioni acquisite, si precisa che:

- in generale, nel periodo corrente, nell'area del circondario di Massa (zone periferiche quali Turano) si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti ;
- il numero delle compravendite degli immobili ad uso abitativo è sostanzialmente invariato dai 2 semestri precedenti;
- ampia è la proposta sul mercato immobiliare locale di immobili ad uso abitativo di varie metrature liberi e in uno stato manutentivo migliore;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limature.

Dai valori ricavati sia dal confronto con gli operatori immobiliari della zona che dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato a corpo: 90.000,00 €

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.agenziadeltterritorio.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.

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 omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo :

- di servizio esclusivo, cantina (coeff. omogeneizzazione 25%, non comunicanti con vani principali);

- di ornamento, balcone (coeff. omogeneizzazione 30%, fino alla superficie di 25 mq).

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO", Codice zona AC1, Microzona catastale n.3, Destinazione Residenziale. L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A4 (Abitazione di tipo popolare); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 1° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.350,00 €/m² e un massimo di euro 1.900,00 €/m².

Si evidenzia che lo stato di conservazione del lotto è mediocre, necessita infatti d'interventi sia di tipo ordinario che straordinario (l'impianto termico è mancante, occorre dotare l'immobile di Generatore, sistema di diffusione del calore e di distribuzione); il contesto è popolare caratterizzato da alta densità abitativa, finiture, materiali e dotazioni di modesta qualità e periodo di realizzazione risalente a più di 50 anni fa. Trattasi poi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima. In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello minimo.

Valore bene oggetto di stima al mq: 1.350,00 €/m².

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

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati con i tre differenti criteri estimativi adottati.

Valore complessivo intero Lotto 1 = (V1 + V2) / 2 = 82.793,25 €

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie Immobiliari della Zona, riviste di settore quali

Consulente Immobiliare, Banca Dati Quotazioni Immobiliari

Agenzia dell'Entrate, Borsino Immobiliare Provincia di Massa
Carrara, città di Massa, zona circondario del centro.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
1.625,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	53,50	€ 1.350,00	€ 72.225,00
Balcone	0,69	€ 1.350,00	€ 931,50
Cantina	1,80	€ 1.350,00	€ 2.430,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.586,50
Valore Corpo			€ 82.793,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.793,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.793,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	55,99	€ 82.793,25	€ 82.793,25

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%)	€ 12.418,99
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.374,26
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.374,26

Allegati

Allegati n.1 : provvedimento del G.E. di nomina esperto CTU (Arch. Davide Tovani) del 11.07.2017 per la stima del bene pignorato e contestuale fissazione prima udienza (udienza 20/12/2017).

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

Allegati n.3: copia conforme del contratto di compravendita, titolo di proprietà, a favore di [redacted] registrato a Massa il 25-04-2008 e trascritto a Massa il 28-04-2008.

Allegati n.4: copia certificato cumulativo completo al 31.10.2017 "Servizi Demografici, Comune di Massa".

Allegati n.5: copia elenco sintetico, in ordine cronologico, delle formalità (trascrizioni e iscrizioni) a favore e contro il soggetto debitore. Aggiornato al 14.11.2017.

Allegati n. 6: dati catastali Lotto: misura attuale, planimetria, mappa.

Allegati n. 7: copia rilievo fotografico digitale del Lotto 001 con identificazione dei "coni visuali".

Allegati n. 8: copia planimetria "stato attuale dei luoghi".

Data generazione:
17-11-2017

L'Esperto alla stima
Davide Tovani

