

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 17/2019

data udienza: **15/01/2019**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villa Monofamiliare

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Viale E. Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Vicolo Magenta N. 3 - Loc. Fossola - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio **50**, particella **618**, indirizzo VIA MAGENTA 3, piano S1-T-1, comune Carrara, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 Vani, superficie Mq 224, rendita € € 1.998,69

sezione censuaria Carrara foglio **50**, particella **552**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 20, reddito dominicale: € € 0,12, reddito agrario: € € 0,11,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

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: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: 

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 415.000,00

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Loc. Fossola**
Vicolo Magenta N. 3

Lotto: 001 - Villa Monofamiliare

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 in villini [A7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta N. 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] C.F. [REDACTED], foglio **50**, particella **618**, indirizzo VIA MAGENTA 3, piano S1-T-1, comune Carrara, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 Vani, superficie Mq 224, rendita € € 1.998,69

Derivante da: 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. 2) VARIAZIONE del 25/06/2014 protocollo n. MS0043630 in atti dal 25/06/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 11621.1/2014). 3) COSTITUZIONE del 04/06/1993 in atti dal 05/06/1993 (n. A00447/1993).

Confini: L'immobile confina con : A Nord con altre unità immobiliari censite alle particelle 136,769,768; A Sud con altre unità immobiliari censite alle particelle 583,628,208,177,178,182; A Est con altre unità immobiliari censite alle particelle 157 e 552; A Ovest con altre unità immobiliari censite alle particelle 188 e 189;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] C.F. [REDACTED], sezione censuaria Carrara, foglio **50**, particella **552**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 20, reddito dominicale: € € 0,12, reddito agrario: € € 0,11

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/09/1974

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla particella 157; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla particella 545; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla particella 546; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla particella 618;

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra lo stato rilevato e quanto attualmente presente in banca dati sia al catasto terreni che al catasto fabbricati si rileva quanto segue :

- Diversa realizzazione della sagoma del fabbricato a seguito di ampliamenti;
- Mancata rappresentazione grafica della piscina esterna;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Regolarizzabili mediante: Redazione di variazione catastale mediante presentazione di tipo mappale per aggiornamento cartografico e redazione di nuova scheda planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: - Diversa realizzazione della sagoma del fabbricato a seguito di ampliamenti; - Mancata rappresentazione grafica della piscina esterna; - Diversa distribuzione degli spazi interni;

Onorario Redazione Tipo Mappale: € 1.500,00

Onorario redazione scheda planimetria: € 800,00

Tributi Catastali: € 159,00

Oneri Totali: € 2.459,00

Note: Da segnalare che il sottoscritto con idonea strumentazione topografica ha rilevate delle incongruenze riguardanti il confine lato Ovest del lotto; Tali incongruenze riguardano alcune porzioni di area ad oggi in possesso a terzi ed altre occupate invece dall'esecutato;

Tali porzioni sono ben materializzate in loco da muri di confine di vetusta data;

Si segnala inoltre che la porzione di area adibita ad ingresso/viabilità è gravata da servitù di passo a favore della particella 177.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità, sia di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...);

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo ospedale apuano (NOA).

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vendita al dettaglio (Buona), Ipermercato di vendita al dettaglio (Buona), Distretto socio sanitario (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Carrara - Avenza - Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale delle Alpi Apuane - Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Carrara .

Principali collegamenti pubblici: Bus 200 Metri, Stazione Ferroviaria 5 Km, Autostrada 6 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:

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 09/01/2019 ai nn. 3770 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data ai nn. 1085/817;

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 giudiziale** attiva a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 161710,09

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 64703,99

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

1)Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

- [REDACTED] dal 08/05/1992 al 04/02/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa, in data 08/05/1992, ai nn. 579; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 13/05/1992, ai nn. 4652/3622.

2)Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

- [REDACTED] dal 04/02/2004 al 11/02/2011 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa, in data 04/02/2012, ai nn. 107; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 12/02/2004, ai nn. 1621/1166.

3)Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

- [REDACTED] dal 11/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Successione Testamentaria - a rogito di Notaio L. Petrillo, in data 08/10/2011, ai nn. 3502/2485; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA , in data 13/02/2012, ai nn. 177/9990; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 13/05/1992, ai nn. 4652/3622.

Note: Si precisa che a seguito della pubblicazione del testamento olografo del De Cuius [REDACTED] [REDACTED], sono state trascritte le accettazioni tacite dell'eredità e la rinuncia ad azione di riduzione da parte degli eredi legittimi rispettivamente trascritte presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 02/02/2012 al n. part. 832 e 833 (vedi allegato note di trascrizione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

1- Numero pratica: 191/1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/11/1978 al n. di prot. 29720

Rilascio in data 12/07/1979 al n. di prot. 191

2- Numero pratica: 178/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PISCINA PRIVATA E RECINZIONE

Oggetto: Nuova opera pertinenziale

Presentazione in data 22/03/2007 al n. di prot. 1050

NOTE: Si precisa che all'interno del fascicolo non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori;

3- Numero pratica: 302/2008

Intestazione: [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: RIPORTO DI TERRA E REALIZZAZIONE DI RECINZIONE

Oggetto: Nuova opera pertinenziale

Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. 24913

NOTE: Si precisa che all'interno del fascicolo non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori;

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente indicato nei titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale si sono accertate numerose irregolarità, in parte sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ed in parte non sanabili per tanto soggette a demolizione e/o ripristino; Si descrivono di seguito le irregolarità riscontrate :

PIANO SEMINTERRATO :

1- Ampliamento del piano seminterrato al fine di realizzare un ampio vano ad uso cantina/ripostiglio;

2- Diversa distribuzione degli spazi interni;

3- Modifiche delle aperture finestrate; PIANO TERRA :

4- Ampliamento dell'edificio nel prospetto lato SUD;

5- Diversa distribuzione degli spazi interni;

6- Allargamento terrazzo nel prospetto lato Nord;

7- Modifiche delle aperture finestrate;

8 - Varie modifiche prospettiche della facciata;

9 - Diversa realizzazione della scala di collegamento interna;

10- Diversa realizzazione della scala esterna;

PIANO PRIMO :

11- Ampliamento dell'edificio nei prospetti lato NORD e SUD;

12- Diversa distribuzione degli spazi interni;

13- Allargamento terrazzo nei prospetti lato SUD e NORD;

14- Modifiche delle aperture finestrate;

15- Varie modifiche prospettiche della facciata;

16- Diversa realizzazione della scala di collegamento interna;

VARIE EDIFICIO E SISTEMAZIONE ESTERNA :

17- Aumento dell'altezza dell'edificio con conseguente incremento volumetrico;

18- Diversa realizzazione della quota di imposta dei solai di interpiano;

19- Realizzazione di manufatto interrato adiacente alla piscina;

20- Diversa realizzazione della piscina interrata pertinenziale;

21- Realizzazione di manufatto in muratura ad uso forno/barbecue;

22- Mancata realizzazione del pergolato adiacente alla piscina;

23- Diversa realizzazione della strada di accesso e dell'accesso carraio;

24- Varie modifiche della sistemazione a verde e pavimentata dell'area esterna;

Alla luce di quanto sopra relazionato, è possibile mantenere in essere le difformità riscontrate ai n. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,20,22,23,24 previa presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 previa verifica delle stesse al principio della doppia conformità edilizia, mentre, le difformità riscontrate ai punti 1,17,19,21 sono suscettibili di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 per tanto dovranno essere demoliti e ripristinati come indicato nei titoli edilizi;

Si precisa infine che non è possibile risalire all'epoca di ultimazione delle opere eseguite in difformità, ma considerata la vetustà dell'edificio e delle strutture sicuramente da oltre 5 anni;

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ART. 209 L.R.T. 65/2014 - Demolizione e ripristino dei luoghi

Onorario Professionale per presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014.: **€ 5.000,00**

Sanzione Accertamento di Conformità in Sanatoria Art. 209 LRT 65/2014: **€ 3.000,00**

Demolizione e ripristini delle opere realizzate in difformità al titolo edilizio: **€ 59.536,00**

Oneri Totali: **€ 67.536,00**

Si precisa che per le opere non sanabili, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 206 e 206bis della LRT 65/2014. L'applicazione di tale articolo non comporta comunque la regolarizzazione edilizia delle difformità non sanabili.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	PARTICELLA 618 ZONA R2 - PARTICELLA 552 ZONA H3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 - Disciplina degli immobili - R2 - edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma. Per la sede distrettuale di Carrara centro ubicata in Piazza Sacco e Vanzetti di cui all'Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane di modifica dell'Accordo di Programma approvato con Decreto 18 novembre 2005 n.210 del Presidente della Giunta regionale" approvato con decreto 27 maggio 2013, n 93 del Presidente della Giunta Regionale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LR 1/05 e destinazioni d'uso previste per il per l'UTOE

	di appartenenza; Art. 15 – Zona “H” Verde privato C) SOTTOZONA H3 - rientrano in tale sottozona le aree a verde privato utilizzate a giardino all’interno del perimetro del centro edificato. Sono ammessi i seguenti interventi: - la sistemazione a giardino secondo quanto indicato al successivo articolo 16; - tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento è una villa monofamiliare composta da due piani fuori terra ed uno seminterrato, costruita agli inizi degli anni 80, accessibile dalla pubblica strada mediante passo carraio; L'accesso all'immobile avviene da Vicolo Magenta, strada molto stretta e con elevata pendenza accessibile da Via Agricola;

Internamente al momento del sopralluogo era così suddivisa :

- Piano Seminterrato : Vano ad uso taverna con piccolo angolo cottura, ripostiglio, servizi igienico e vano ad uso scanna fosso / ripostiglio, accessibile dal piano terra mediante la resede esclusiva, corredato da loggia nel lato nord;
- Piano Terra / Rialzato : Ingresso, cucina, soggiorno, pranzo e servizio igienico, accessibile dal piano terra mediante vano scala esterno e dal piano seminterrato mediante vano scala interno, corredato da due ampie terrazze lato nord ed ovest;
- Piano Primo : Disimpegno, tre camere e servizio igienico, accessibile dal piano terra/rialzato mediante vano scala di collegamento interno, corredato da tre ampie terrazze sui quattro lati dell'edificio;

Il tutto corredato da ampia corte esclusiva esterna dove insiste una piscina, un vano interrato ad uso deposito dotato di angolo cottura e servizio igienico e manufatto in muratura ad uso barbecue/forno;

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.431,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 MI

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile versava in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; Da segnalare la presenza di piccole infiltrazioni d'acqua nella camera posta a piano lato Sud;

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

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

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tubazione in ferro
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue :

*A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore - 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

* B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti

*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità - 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta. Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, viste le numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime dei titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINE PIANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	60,00	0,30	18,00
RESIDENZIALE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
RESIDENZIALE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
PORTICO PIANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	40,00	0,35	14,00
TERRAZZE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	21,00	0,35	7,35
TERRAZZE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	46,00	0,35	16,10
CORTE 10% SUPERFICIE COPERTA	superf. esterna lorda	96,00	0,10	9,60
CORTE 2% SUPERFICIE	superf. esterna lorda	989,00	0,02	19,78
		1.431,00		263,83

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo Semestre - Anno 2019

Zona: Carra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Valore di mercato max (€/mq): 2600

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di 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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 1.7500/00 a €/Mq 2600/00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 606.809,00.

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINE	PIANO	18,00	€ 2.300,00	€ 41.400,00
SEMINTERRATO				
RESIDENZIALE	PIANO	96,00	€ 2.300,00	€ 220.800,00
TERRA				
RESIDENZIALE	PIANO	83,00	€ 2.300,00	€ 190.900,00
PRIMO				
PORTICO	PIANO	14,00	€ 2.300,00	€ 32.200,00
SEMINTERRATO				
TERRAZZE	PIANO TER-	7,35	€ 2.300,00	€ 16.905,00
RA				
TERRAZZE	PIANO PRI-	16,10	€ 2.300,00	€ 37.030,00
MO				
CORTE 10% SUPERFICIE		9,60	€ 2.300,00	€ 22.080,00
COPERTA				
CORTE 2% SUPERFICIE		19,78	€ 2.300,00	€ 45.494,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 606.809,00
Valore corpo				€ 606.809,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 606.809,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 606.809,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vil- lini [A7]	263,83	€ 606.809,00	€ 606.809,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 121.361,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 69.995,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 415.000,00
--	---------------------

Note: Da segnalare che il sottoscritto con idonea strumentazione topografica ha rilevato delle incongruenze riguardanti il confine lato Ovest del lotto; Le incongruenze riguardano alcune porzioni di area ad oggi in possesso a terzi ed altre occupate invece dall'esecutato (vedi elaborato grafico illustrativo); Tali porzioni sono ben materializzare in loco da muri di confine di vetusta data;

Data generazione:
Massa 13-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

- Documentazione Catastale
- Note di trascrizione conservatoria
- Estratto per riassunto matrimonio
- Titoli di provenienza
- Elaborato Grafico Illustrativo
- Regolarità Urbanistica / Grafico di raffronto conformità
- Computo metrico estimativo opere di ripristino e grafico di raffronto
- Certificato di destinazione urbanistica
- Stralcio Quotazione Banca Dati Immobiliare OMI
- Documentazione Fotografica