
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Red Sea SPv S.r.l.**

contro:

N.R.G. E.I. 33/2020

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

VALUTAZIONE IMMOBILI
Comune di Montignoso
Fg. 16 mappali 845 e 846

PRECISAZIONE
(p.to 8.3, 8.4, 8.5, 8.6
dell'elaborato peritale)

Lotto 1
Unità immobiliare ad uso
artigianale produttivo (D/7)
e aree urbane

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E463O
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it



Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Montignoso**
Via Nerino Garbuto snc

Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso artigianale produttivo (D/7) e Aree Urbane

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Fg 16 mappale 846 - Area urbana adibita a marciapiede - quota 1/3, con annesso FG 16 mappale 845 - Area urbana adibita a strada privata di accesso - quota 1/3, con annesso Area scoperta esterna comprensiva di area di manovra e parcheggi - piena proprietà.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (unità immobiliare + accessori) € 607.600,00

Con riferimento alla valutazione degli immobili censiti nel Comune di Montignoso:

Fg 16 mappale 845 (mq complessivi 280,00)

Fg 16 mappale 846 (mq complessivi 11,00)

Considerato che:

- la valutazione dei beni accessori, stimata complessivamente in € 150.000,00, includeva sia la valutazione delle aree scoperte esterne, di proprietà esclusiva, che quella dei beni distinti al Fg. 16 mappali 845 e 846, posseduti dall'esecutato per 1/3. Detta quota, in termini di superficie, corrisponde a mq 97,00.

Per tutto quanto sopra esposto, si precisa che il valore della quota di 1/3 dei beni censiti al Fg. 16 mappali 845 e 846 è stimato complessivamente in € 30.000,00 e quella delle aree scoperte esterne corrisponde ad € 120.000,00. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttiva-Artigianale (piano terra)	414,00	€ 800,00	€ 331.200,00
Produttiva-Artigianale (soppalco)	158,00	€ 800,00	€ 126.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 457.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 457.600,00
Valore corpo			€ 457.600,00
Valore Accessori (area scoperta esterna – piena proprietà)			€ 120.000,00
Valore Accessori (Fg 16 mappali 845 e 846 – quota di proprietà 1/3)			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 607.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 607.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabb. costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Fg 16 mappale 846 - Area urbana - adibita a	572,00	€ 607.600,00	€ 607.600,00



	marciapiede - quota 1/3, con an- nesso FG 16 map- pale 845 - Area ur- bana - Adibita a strada privata di accesso - quota 1/3, con annesso Area scoperta es- terna compren- siva di area di manovra e par- cheggi			
--	--	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu- diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 91.140,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :	€ 4.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'eventuale divisione dell'immobile
sarebbe svantaggiosa ai fini della compravendita.

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A**

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 94,8 KWh/mq anno (Classe Energetica F)

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Il legale rappresentante della _____ riferisce che al momento della stima non ci sono spese con-
dominiali insolute. La quota relativa all'anno 2021 non è ancora stata determinata e comunicata.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 512.460,00
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA (22%)

Data generazione:
11.12.2021

L'Esperto alla stima
Paola Petretti

