

TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 76/2016

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario

Avv. Roberta Catapiani

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima

Ing. Sarah Scaletti

INDICE SINTETICO

Bene: Via Melara snc - Caniparola - Fosdinovo (Massa Carrara) - 54035

Lotto: 001

Corpo: A (Unico)

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]
foglio 55, particella 1471, subalterno 2,
indirizzo: Via Melara snc, comune Fosdinovo,
categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani,
superficie Totale: 102 mq. Totale escluse aree scoperte: 102 mq.
rendita: Euro 923,17

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Annalisa Della Pina

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Luca Corsi

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 292.500,00

Prezzo da occupato: -

Beni in **Fosdinovo (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Caniparola**
Via Melara snc

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 in villini [A7] sito in frazione: Caniparola, Via Melara snc

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Note: Vedi seguente

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Note: Vedi precedente

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Dati identificativi:

foglio 55, particella 1471, subalterno 2,

Indirizzo:

Via Melara snc, piano S1-T-1, comune Fosdinovo,

Dati classamento:

categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani,

superficie Totale: 102 mq. Totale escluse aree scoperte: 102 mq., rendita € Euro 923,17

Derivante da:

Classamento: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 21.03.2007 prot. n. MS0034729 in atti dal 21/03/2007 Variazione di classamento (n. 1204.1/2007).

Intestazione: Compravendita del 14/11/2007 - Rogante: Notaio Luca Di Pietro - Rep. n. 9771

Confini:

Proprietà [REDACTED] (sub. 1) o successivi aventi causa, proprietà [REDACTED] (sub. 3) o successivi aventi causa, proprietà Comune di Fosdinovo (mappale 1472).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nelle planimetrie catastali del piano interrato e del piano sottotetto sono riportate altezze dei locali inferiori rispetto a quelle rilevate.

In particolare:

- il piano seminterrato ha altezza pari a mt. 2,45 anziché 2,40;

- il piano sottotetto ha altezza massima pari a mt. 3,20 anziché mt. 3,00 e altezza minima pari a mt. 1,05 anziché mt. 0,80.

Regolarizzabili mediante: vd. note

Descrizione delle opere da sanare: Vd. note

Note: Si specifica che le difformità riscontrate non incidono sulla consistenza, sulla categoria, sulla classe e sulla rendita dell'immobile e, di conseguenza, sulla sostanziale regolarità catastale dell'immobile in base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene è sito in fraz. Caniparola, nel Comune di Fosdinovo (MS), nella zona di espansione posta a ridosso della Via Aurelia e in fregio al Viale Malaspina.

A partire dalla fine degli anni '70, l'area, fino a quell'epoca agricola, è stata interessata da una consistente trasformazione urbanistica che l'ha portata all'attuale assetto.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale con le attività economiche concentrate per lo più nell'isolato del centro commerciale posto lungo la Via Aurelia.

L'edificato è composto da fabbricati prevalentemente di piccole dimensioni; le poche palazzine presenti sono collocate nella parte più a nord del quartiere.

Nell'intorno sono sostanzialmente presenti tutti i servizi (scuole, banche, farmacia, presidio sanitario, etc.)

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale, a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, edifici di culto, centro commerciale, farmacia, banca

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Fosdinovo, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Centro di Fosdinovo.

Attrazioni storiche: Castello di Fosdinovo, Villa Malaspina di Caniparola.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus per Sarzana raggio mt. 500

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 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000;
A rogito di Luca Die Pietro in data 14/11/2007 ai nn. 9772/1619;
Iscritto/trascritto a Massa in data 16/11/2007 ai nn. 13604/3156 ;

Note:

[REDACTED] è stata fusa mediante incorporazione in [REDACTED], creditore procedente.

- Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01, attiva;

A favore di [REDACTED]
Derivante da: Atto amministrativo,
Importo ipoteca: € 49563,86; Importo capitale: € 24781,93;
A rogito di Equitalia Sestri Spa in data 11/08/2009 ai nn. 113843/56;
Iscritto/trascritto a Massa in data 04/09/2009 ai nn. 9153/1433

- Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01, attiva;

A favore di [REDACTED]
Derivante da: Atto amministrativo;
Importo ipoteca: € 33978,04; Importo capitale: € 16989,02;
A rogito di Equitalia Sestri Spa in data 21/09/2009 ai nn. 115214/56;
Iscritto/trascritto a Massa in data 23/10/2009 ai nn. 10897/1748

- Ipoteca legale attiva;

A favore di [REDACTED]
Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973);
Importo ipoteca: € 116501,18; Importo capitale: € 58250,59;
A rogito di Equitalia Centro Spa in data 30/06/2015 ai nn. 314/6615;
Iscritto/trascritto a Massa in data 02/07/2015 ai nn. 5314/733

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Massa in data 27/06/2016 ai nn. 1824/2016
Iscritto/trascritto a Massa in data 18/07/2016 ai nn. 6526/4703;

Note:

[REDACTED] è stata fusa mediante incorporazione in [REDACTED], creditore procedente.

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: dato non disponibile

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile

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:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] a
[REDACTED] - vd. Note **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2004** .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note:

A [REDACTED] l'immobile, antecedentemente al ventennio, era pervenuto in ragione di 1/2 ciascuna:
- per la quota di 1/4 ciascuna, unitamente a [REDACTED] per il diritto di usufrutto uxorio, a seguito della successione a [REDACTED] dichiarazione di successione trascritta a Massa il 20/08/1977 R.P. 3999. Risulta trascritta in data 12/09/2016 R.P. 5865 l'accettazione tacita di eredità, nascente da Atto Notaio Scrufari del 10/02/2004.

- per la quota di 1/4 ciascuna, a seguito della successione a [REDACTED], dichiarazione di successione trascritta a Massa il 03/06/1977 R.P. 2780. Risulta trascritta in data 12/09/2016 R.P. 5866 l'accettazione tacita di eredità, nascente da Atto Notaio Scrufari del 10/02/2004.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Scrufari, in data 10/02/2004, ai nn. 162534; Trascritto a Massa, in data 10/03/2004, ai nn. 2637/1892.

Note: L'immobile è stato costruito dall'Impresa [REDACTED] su terreno identificato al foglio 55, particelle ex 56 e 73, a cui si riferisce la compravendita sopra indicata.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Luca Di Pietro, in data 14/11/2007, ai nn. 9771/1618; trascritto a Massa, in data 16/11/2007, ai nn. 13603/8415.

Note: In atto si precisa che è compresa nella vendita la quota proporzionale sull'area urbana di circa mq. 90 destinata esclusivamente a viabilità, censita al Catasto Fabbricati al foglio 55, particella 1471, subalterno 5 come ente comune non censibile ai subalterni 1, 2, 3, 4 e 6. L'unità immobiliare è stata venduta con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive se e come esistenti, con la quota proporzionale delle cose e parti comuni del corpo di fabbrica e con la quota proporzionale e condominiale delle parti, spazi, cose e servizi dell'intero complesso comuni per legge, per destinazione e per eventuali precedenti pattuizioni e titoli di provenienza, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare con la servitù di passo esclusivamente pedonale gravante la corte urbana identificata dalla particella 1471 subalterno 5 a favore delle confinanti particelle 70, 43, 40, e 55, così come risultante dall'atto a rogito Notaio Pasquale Scrufari, Rep.n. 182257 del 26/06/2006, trascritto a Massa il 26/07/2006 R.P. 6566.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 2047 del 09/03/2004 - Pratica Edilizia n. 5236/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di edificio residenziale plurifamiliare con annesse opere di sistemazione esterna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/03/2004

Abitabilità/agibilità in data 31/03/2006

Numero pratica: D.I.A. 1246 del 02/07/2007

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: manutenzione straordinaria di unità abitative di recente costruzione per rifacimento servizi igienici, pitturazioni, modifica infissi, sostituzione porte interne.

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 3825

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il piano interrato presenta un'altezza interna di mt. 2,45 anziché mt. 2,40: tale difformità rientra comunque nelle tolleranze costruttive (2%).
- Il piano sottotetto presenta un'altezza interna superiore di cm. 25 rispetto a quanto previsto nel progetto approvato.
- I solai interni presentano un'altezza superiore di circa cm. 10 ciascuno rispetto a quanto previsto in progetto. A seguito delle difformità sopra esposte, il fabbricato presenta un'altezza complessiva superiore, sul fronte maggiore, di circa cm. 50 rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, ma comunque inferiore ai limiti previsti nel PRG per la zona.
- Nel piano seminterrato è stata ricavata una cucina.
- Sia il piano seminterrato che il piano sottotetto risultano utilizzati non conformemente agli usi previsti nel progetto e alle norme igienico sanitarie: sono stati infatti adibiti a soggiorno e camere da letto (senza l'esecuzione di opere edili).
- Sul retro del fabbricato è stata realizzata una piccola pensilina in aggetto dalla facciata, non rappresentata nel titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: vd. note

Descrizione delle opere da sanare: vd. Note

Note sulla conformità edilizia:

L'incremento di altezza ha comportato la realizzazione di volumetria aggiuntiva rispetto al progetto autorizzato.

Ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 l'abuso è sanabile se sussiste la cosiddetta "doppia conformità": *"... omissis... in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda"*.

Come già evidenziato, l'altezza massima del fabbricato risulta inferiore al limite massimo fissato dalle N.T.A. del P.R.G. per la zona in oggetto.

La possibilità di ottenere la sanatoria rimane dunque legata alla maggiore cubatura e quindi, in primis, alla volumetria non utilizzata, pari a mc. 12,77, rispetto a quella potenziale totale dell'intero lotto, pari a mc. 680. Va tuttavia evidenziato che, essendo stato il fabbricato realizzato con un'unica concessione edilizia, la possibilità di effettuare la suddetta sanatoria è vincolata alla verifica della situazione presente anche nelle altre tre unità immobiliari, dove è presumibile che siano presenti difformità analoghe a quelle rilevate nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Occorrerebbe dunque coinvolgere tutte le proprietà ed effettuare un rilievo delle unità immobiliari per poter quindi determinare l'eccedenza di volumetria complessiva rispetto al progetto approvato.

Qualora, a seguito della suddetta verifica (che non è effettuabile dalla scrivente), dovesse emergere la realizzazione di un maggior volume superiore a mc. 12,77, la sanatoria non sarebbe ammissibile.

In tal caso, trattandosi di incrementi volumetrici che, a parere della scrivente, si configurano come "parziale difformità" dal titolo edilizio in quanto non hanno comportato la realizzazione di nuove superfici residenziali (l'altezza media del sottotetto rimane inferiore a mt. 2,40), troverebbe applicazione l'art. 206 della L.R. 65/2014 che prevede:

"1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 516,00."

Si specifica che l'irrogazione della sanzione ai sensi del comma 2 non sana l'abuso ma consente di evitare la rimessa in pristino e rende il bene commerciabile.

Nel caso specifico, considerando la particolare tipologia di difformità riscontrata, è ragionevole ipotizzare che l'ufficio tecnico comunale potrebbe esprimersi per impossibilità di effettuare la demolizione senza recare pregiudizio alla parte realizzata conformemente al titolo edilizio, e che, di conseguenza, risulterebbe applicabile il comma 2 dell'art. 206.

Corre comunque l'obbligo evidenziare che permane in ogni modo l'incertezza legata alla discrezionalità di parere dell'ufficio tecnico del Comune.

Da quanto sopra esposto appare chiaro come la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile sia alquanto complicata e ciò, soprattutto, in virtù dell'impossibilità, per la scrivente, di poter fare riferimento a dati certi ed oggettivi. Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene dunque appropriato procedere ad una riduzione del valore del bene di una percentuale pari al 10%, che comprende i costi e le svalutazioni, compensando però l'uso del bene nello stato attuale per un tempo a priori non determinabile.

La piccola pensilina realizzata sul retro del fabbricato risulta invece sanabile con un costo pari a € 1000 che, per semplicità, vengono ricomprese nella decurtazione di cui sopra.

Gli utilizzi del sottotetto a camera da letto e del seminterrato a soggiorno, cottura e camera non sono invece ammissibili.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n°73 del 15/12/1994, DGR n° 1312 del 17/11/1997, e per alcune frazioni con DGR n° 206/2000
Norme tecniche di attuazione:	Comparto inserito in Area di Progetto 2 (vd. Allegato)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Pasquale Scrufari del 10/02/2004, Rep. n. 162533 - Trascritto a Massa il 10/03/2004 R.P. 1893
Obblighi derivanti:	- Cessione a titolo gratuito del terreno di cui al fg. 55, mapp.le 56. - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. NOTE: Il soggetto attuatore ha ottemperato agli obblighi derivanti dalla convenzione come risulta dalla comunicazione del Comune di Fosdinovo del 27/02/2009 riportata in allegato.

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posta in complesso quadrifamiliare di recente costruzione, con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato ed uno sottotetto.

E' composta:

- al piano terreno, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, oltre ad ampio portico e loggia;
- al piano seminterrato, da due locali cantina, di cui uno molto ampio, servizio igienico, locale tecnico e sottoscala;
- al piano sottotetto, ampio vano "tecnico", oltre a terrazza a tasca ad uso stenditotio e balcone.

Il piano seminterrato presenta un fronte completamente fuori terra sul quale si aprono una portafinestra e una finestra. L'unità immobiliare è completata da due giardini, uno posto sul fronte alla quota del piano terra, ed uno sul retro, alla quota del pianoseminterrato.

I tre piani comunicano mediante scala interna; è inoltre presente una scala esterna che collega il piano terra al piano seminterrato.

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria catastale allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **450,00** (comprese aree esterne, vd. dettagli sulla consistenza)

E' posto al piano: terra, seminterrato e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.70 al piano terra; m. 2.45 al piano seminterrato; m. 1,13/3,20 al piano sottotetto.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (piano terra e sottotetto) e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto per le parti esterne,

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione discrete.

L'unità immobiliare, all'interno, si trova in condizioni di manutenzione mediocri (vd. fotografie allegate).

Si evidenziano alcune tracce di infiltrazioni, sia nel piano seminterrato (in corrispondenza delle finestre poste nelle "bocche di lupo") che nel piano sottotetto (in corrispondenza della copertura).

Sono inoltre presenti alcune tracce di muffa all'intersezione tra le pareti e il solaio di copertura.

Complessivamente l'unità immobiliare necessita di lavori di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **pedonale al piano terreno, carraio scorrevole al piano seminterrato**

materiale: **metallo**

condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	materiale: legno protezione: persiane condizioni: buone - Note: Un infisso, al momento del sopralluogo, risultava danneggiato.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e legno/vetro condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da effettuare manutenzione - Note: Sono presenti infiltrazioni.
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: legno e ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato ad anta singola materiale: struttura metallica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: discrete
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: certificato di conformità agli atti della pratica di abitabilità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: certificato di conformità agli atti della pratica di abitabilità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: certificato di conformità agli atti della pratica di abitabilità

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: discrete conformità: certificato di conformità agli atti della pratica di abitabilità
---------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato secondo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (corti, cantine, giardini).

Nel caso di pertinenze di ornamento collegate agli accessori, il coefficiente di omogeneizzazione è calcolato come il prodotto dei rispettivi coefficienti singoli.

I collegamenti verticali interni (scala) vengono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
Portico piano terra	sup lorda di pavimento	20,00	0,30	6,00
Terrazzo/loggia piano terra	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	102,00	0,50	51,00
Piano sottotetto - soffitta	sup lorda di pavimento	56,00	0,50	28,00
Terrazzo/stenditoio piano sottotetto	sup lorda di pavimento	20,00	0,15	3,00
Terrazzo piano sottotetto	sup lorda di pavimento	7,00	0,15	1,05
Aree esterne (1)	sup lorda di pavimento	59,00	0,10	5,90
Aree esterne (2)	sup lorda di pavimento	117,00	0,02	2,34
		450,00		159,29

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: periferica- zona commerciale Caniparola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville - villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2800

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

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata utilizzando il metodo diretto per comparazione con immobili aventi simili caratteristiche e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie commerciale.

Nella valutazione si tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, con particolare riferimento allo stato di conservazione dell'immobile, al grado di finitura, all'epoca di realizzazione e di quanto evidenziato in relazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
 Nomisma
 Borsino Immobiliare
 Agenti Fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Abitazioni civili in normale stato di conservazione: 1.500 / 2.250 €/mq.
 Ville e villini in normale stato di conservazione: 2.000 / 2.800 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	59,00	€ 2.400,00	€ 141.600,00
Portico piano terra	6,00	€ 2.400,00	€ 14.400,00
Terrazzo/loggia piano terra	3,00	€ 2.400,00	€ 7.200,00
Piano seminterrato	51,00	€ 2.400,00	€ 122.400,00
Piano sottotetto - soffitta	28,00	€ 2.400,00	€ 67.200,00
Terrazzo/stenditoio piano sottotetto	3,00	€ 2.400,00	€ 7.200,00
Terrazzo piano sottotetto	1,05	€ 2.400,00	€ 2.520,00
Aree esterne (1)	5,90	€ 2.400,00	€ 14.160,00
Aree esterne (2)	2,34	€ 2.400,00	€ 5.616,00
Valore corpo			€ 382.296,00
Vd. note conformità edilizia, detrazione del 10.00%			€ -38.229,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 344.066,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 344.066,40

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 villini [A7]	159,29	€ 344.066,40	€ 344.066,40

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%) € 51.609,96

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: € 292.456,44

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (valore in cifra tonda): € 292.500,00

Marina di Carrara, li 11 marzo 2017

L'Esperto alla stima

Ing. Sarah Scaletti

Allegati:

1. Visure catastali
2. Planimetria catastale
3. Estratto di mappa
4. Localizzazione lotto su carta topografica
5. Localizzazione lotto su ortofotocarta
6. Documentazione fotografica
7. Titoli edilizi
8. Estratto di R.U. e parametri urbanistici
9. Convenzione e svincolo polizza fideiussoria
10. Schemi grafici – sezioni stato concessionato e stato di fatto