


Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: 

contro: 

N.R.G. E.I. 2/2021
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Emiliano Abi Hayla Dominici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Christian Innocenti
Codice fiscale: NNCCRS78M27G6280
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **cinquale**
viale gramsci snc

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: Abitazione e posti auto.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **cinquale**
viale gramsci snc

Lotto: 001

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

Pur dando atto dell' improbo lavoro di chi ha predisposto la certificazione notarile si deve rilevare che la documentazione ad essa inerente è imprecisa in quanto il ventennale nell' individuare i mappali oggetto di compravendita da parte di [REDACTED] (dante causam di riviera srl che a sua volta è dante causam della società eseguita) a rogito notaio [REDACTED] del 18-11-2003 trasc. [REDACTED] in relazione a quelli ceduti da paglini renzo trascura il mappale 1012 di cui al foglio 21 del comune di montignoso, fondamentale per ricostruire la storia catastale dei complessi frazionamenti e tipi mappali successivi e necessaria ad asseverare la continuità, inoltre nell' individuare la provenienza ante ventennio delle g [REDACTED] indica come immobili pervenuti nella successione del 14-2-1975 trasc 697 in morte di [REDACTED] i mappali 360 e 382 che in realtà sono i predecessori di quelli pervenuti realmente ovvero il 544 e 545, di cui il 545 è sopravvissuto sino al citato trasferimento del 2003 mentre il 544 ha originato i 1016,1017,1018. Ad ogni buon conto il ventennale è stato integralmente verificato dallo scrivente tu consultando gli atti di provenienza prima del ventennio e ricostruendo la complessa e macchinosa storia catastale che ha portato all' evoluzione degli identificativi catastali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - come anticipato sono stati consultati gli atti di provenienza ante ventennio in forza dei quali è stata accertata la disponibilità dei mappali oggetto del trasferimento immobiliare a rogito notaio [REDACTED] del 18-11-2003 trasc. [REDACTED] in capo a [REDACTED] poi trasferiti dalla [REDACTED] alla [REDACTED] (dante causam dell' odierna eseguita) con atto [REDACTED] trasc 14287/8678

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e posti auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: cinquale, via gramsci snc

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in PIANCOGNO CF 03453880985, foglio **21**, particella **1199**, subalterno **30**, indirizzo viale gramsci snc, piano 1,2, comune montignoso, categoria a/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 74, rendita € 594,96

Derivante da: in forza di compravendita del 10/04/2017 Repertorio n.: 96038 Rogante:

[REDACTED] notaio in OSPITALETTO

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,479 di cui alla tabella 1

Confini: sub 111 verso viareggio, vuoto su corte comune verso mare di cui al sub 102, sub 31 verso massa e sub 29 e vano scala verso monte, salvo se altri

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in PIANCOGNO CF 03453880985, foglio **21**, particella **1199**, subalterno **85**, indirizzo viale gramsci snc, piano terra, comune montignoso, categoria c/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 12, rendita € 24,17

Derivante da: in forza di compravendita del 10/04/2017 Repertorio n.: 96038 Rogante:

[REDACTED] notaio in OSPITALETTO

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi generali 26,316 di cui alla tabella 2

Confini: sub 84 verso viareggio, corte comune verso mare di cui al sub 102, sub 86 verso massa e sub 47 (percorsi comuni) verso monte, salvo se altri

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in PIANCOGNO CF 03453880985, foglio **21**, particella **1199**, subalterno **87**, indirizzo viale gramsci snc, piano terra, comune montignoso, categoria c/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 12, rendita € 24,17

Derivante da: in forza di compravendita del 10/04/2017 Repertorio n.: 96038 Rogante:

[REDACTED] notaio in OSPITALETTO

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi generali 26,316 di cui alla tabella 2

Confini: sub 86 verso viareggio, corte comune verso mare di cui la sub 102, sub 88 verso massa e sub 47 (percorsi comuni) verso monte, salvo se altri

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: l' unità residenziale non è conforme in quanto la camera a piano primo è stata eliminata per realizzare una cucina mentre il piano sottotetto destinato a soffitta è stato suddiviso in due camere ed un bagno, la scala di collegamento tra i due livelli dell' abitazione risulta variata rispetto alla planimetria catastale, inoltre la terrazza al piano sottotetto risulta ampliata ma a tale ultima variazione (regolare a livello edilizio) non è seguita la necessaria pratica di variazione catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una località turistica ad eminente destinazione residenziale e turistico ricettiva, l' immobile de quo è posizionato sul controviale parallelo al lungomare a poca distanza da Forte dei Marmi. La località di Cinquale di fatto si afferma come luogo di vacanze per turismo medio alto sia di proprietari di seconde case che di fruitori di strutture ricettive, per questo motivo la qualità urbanistica ed edilizia del costruito è di buon livello.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: forte dei marmi.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge versilia alpi apuane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus , stazione forte dei marmi

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2020 per l'importo di euro 9.600,00 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a brescia il 26/02/2020 ai nn.413/3t

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: nota bene il contratto di locazione è stato stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta in data 21-12-20 e quindi successiva alla stipula del contratto di locazione avvenuta in data 1-02-2020

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:

- **Descrizione onere: convenzione edilizia a favore del comune di montignoso** ; A rogito di [REDACTED] in data 05/08/2005 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 22/08/2005 ai nn. [REDACTED] per la trattazione dei vincoli ai quali è sottoposto il compendio e le aree cedute al comune di montignoso si rimanda alla convenzione di cui sopra, oltre che all' atto unilaterale d' obbligo trascritto il 28-10-89 ai n. [REDACTED] e la convenzione di lottizzazione trascritta il 13-2-91 ai n. [REDACTED]

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - servitù di elettrodotto a favore di enel distribuzione spa gravante su particella 1199**; A rogito di notaio [REDACTED] in data 12/03/2008 ai nn. [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 18/03/2008 ai nn. [REDACTED]

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: [REDACTED] ; Importo ipoteca: € 678.136,00; Importo capitale: € 339.068,00 ; A rogito di [REDACTED] in data 17/05/2006 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 20/05/2006 ai nn. 6737/1207 ; Note: il mutuo originario ha subito vari frazionamenti e restrizioni e con la annotazione trascritta il 14/08/2014 al Registro generale n. [REDACTED] e Registro particolare n. [REDACTED] al sub 30 è stata assegnata la quota di mutuo originario pari a 339.068,00 mentre in forza della annotazione trascritta il 15/09/2008 al Registro generale n. [REDACTED] e Registro particolare n. [REDACTED] 5 i parcheggi risultano liberati da ipoteca

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 31/12/2020 ai nn. 2104/2020 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data 27-11-21*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 255,44

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese per realizzazione recinzione e piantumazioni: 500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 255,44 . spese ordinarie insolute

Millesimi di proprietà: abitazione sub 30 millesimi generali 18,479 di cui alla tabella 1 posto auto sub 85 millesimi generali 26,316 di cui alla tabella 2 posto auto sub 87 millesimi generali 26,316 di cui alla tabella 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - poichè il cespite appartiene ad un blocco del compendio sviluppato su due livelli, infatti al sottotetto (terzo livello), coerentemente con i dettami della legge 13/89 non è stato installato l'" ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda alle convenzioni edilizie stipulate col comune di montignoso, in forza delle quali la piazza antistante il compendio sul lato nord dello stesso è stata ceduta al predetto comune

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: la certificazione è allegata all' atto di provenienza

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/01/1952 al 13/11/2003 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/01/1974 al 13/11/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/11/1990 al 13/11/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2003 al 15/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2003 al 15/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2003 al 15/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2005 al 10/04/2017 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/04/2017 al 02/03/2021 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire rilasciato il 12 dicembre 2005 n. 2447 di prot prat ed 7412

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione fabbricato misto residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/08/2003 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data 04/11/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/06/2008 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: permesso di costruire rilasciato il 7 novembre 2006 n. [REDACTED] di prot. prat ed [REDACTED] in var alla [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: vedi titolo precedente

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2005 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data 07/11/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/06/2008 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: permesso di costruire prot. [REDACTED] del 19-11-2007 prat ed [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione cabina elettrica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data 19/11/2007 al n. di prot.

Numero pratica: permesso di costruire in sanatoria rilasciato il 26 maggio 2008 n. [REDACTED] prot prat ed [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: per difformità ai titoli precedenti

Presentazione in data 14/12/2007 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/06/2008 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: permesso di costruire in sanatoria rilasciato il 16 dicembre 2008 n. 2703 di prot prat ed 9388

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: opere realizzate in fascia Fosso del Sale

Presentazione in data 02/07/2008 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data 16/12/2008 al n. di prot.

NOTE: singolarmente la sanatoria di cui al presente paragrafo è stata disgiunta da quella di cui al paragrafo precedente

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa partizione interna del piano sottotetto con realizzazione di due camere e bagno privi dei requisiti per i locali di categoria A, rimodulazione dell' andamento della scala interna tra piano primo e sottotetto, trasformazione dell' unica camera da letto al piano primo in cucina, realizzazione della parete prospiciente la terrazza a tasca con materiale non idoneo, si riscontrano inoltre alcune quote planimetriche fuori tolleranza non ostante qualora si verificasse il rispetto dei parametri urbanistici del compendio

Regularizzabili mediante: messa in pristino quanto meno del bagno del piano sottotetto, messa in pristino della cucina, realizzazione di idonea parete e sanatoria edilizia ex art 206 l.r. 65/14

Descrizione delle opere da sanare: diversa partizione interna del piano sottotetto con realizzazione di due camere e bagno privi dei requisiti per i locali di categoria A, rimodulazione dell' andamento della scala interna tra piano primo e sottotetto, trasformazione dell' unica camera da letto al piano primo in cucina, parete prospiciente la terrazza a tasca realizzata con materiale non idoneo, alcune quote planimetriche fuori tolleranza non ostante qualora si verificasse il rispetto dei parametri urbanistici dell' intero compendio

sanatoria edilizia, strutturale, variazione catastale, messa in pristino: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note generali sulla conformità: si precisa che per altre porzioni del compendio sono state rilasciate delle pratiche non riguardanti il cespite de quo, nelle more della consultazione pratiche inerenti il bene si è appreso che il compendio è stato anche oggetto di indagini delle autorità, pertanto non si può escludere

che nei vari trasferimenti dei numerosi e ponderosi faldoni alcune pratiche siano venute a mancare, inoltre i predetti faldoni sono stati forniti allo scrivente in completo disordine, si segnala da ultimo che nei predetti faldoni sono presenti numerose certificazioni impiantistiche ma le stesse sono dotate di una nomenclatura che non segue quella del catasto pertanto per lo scrivente risulta impossibile affermare se vi siano e quale siano le certificazioni impiantistiche afferenti il cespite de quo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e posti auto**

si tratta di un appartamento su due livelli (piano primo e sottotetto) collegati da una scala interna, il piano primo ad oggi in difformità ad i titoli edilizi è dotato di soggiorno, cucina, antibagno e bagno oltre due balconi (uno sul lato viareggio molto a ridosso della facciata dell' ala sinistra del complesso ed uno sul lato mare), il piano sottotetto, anch' esso in difformità ad i titoli edilizi è dotato di due stanze , bagno e disimpegno, il terrazzo a tasca, dal quale si gode la vista del mare, è stato realizzato mediante demolizione di parte della copertura e dei tamponamenti e realizzazione di un nuovo tamponamento in materiale posticcio tipo carton gesso. Nel complesso l' immobile è gradevole e pregevole soprattutto in virtù della sua vicinanza alla promenade (circa 200m) e del fatto che dal piano sottotetto sia possibile vedere il mare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,46**

E' posto al piano: primo e secondo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: a partire dall' anno 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 p1 e circa 188 p sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le persone intervenute al primo sopralluogo riferiscono che l' impianto di climatizzazione è guasto, inoltre lo scrivente ha rilevato tracce di unidità in cucina, la mancanza di alcune

imposte ed il degrado di quella del bagno. L' isolamento termico del piano sottotetto lascia a desiderare in quanto durante il sopralluogo avvenuto nel corso dell' estate 2021 i locali a tetto erano molto caldi.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da normalizzare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: da ristrutturare Note: i rappresentanti dell' esecutato riferiscono che l' impianto fuori uso il fascicolo della concessione reca le certificazioni impiantistiche ma non è chiara la nomenclatura utilizzata per redigerle, ovvero se gli identificativi delle predette certificazioni coincidono con quelli catastali
Elettrico	tipologia: sottotraccia Note: il fascicolo della concessione reca le certificazioni impiantistiche ma non è chiara la nomenclatura utilizzata per redigerle, ovvero se gli identificativi delle predette certificazioni coincidono con quelli catastali

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Note: l' amministratore di condominio riferisce che l' immobile è regolarmente allacciato

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005-2008
Note	nel fascicolo della pratica edilizia è presente un corposo volume di certificazioni impiantistiche ma la nomenclatura adottata per redigerle non fa riferimento ai subalterni catastali, quindi non è possibile mettere in relazione le predette certificazioni col bene de quo, quindi per lo scrivente risulta impossibile affermare se vi siano e quale siano le certificazioni impiantistiche afferenti il cespite de quo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condizionatori
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005-2008
Note	nel fascicolo della pratica edilizia è presente un corposo volume di certificazioni impiantistiche ma la nomenclatura adottata per redigerle non fa riferimento ai subalterni catastali, quindi non è possibile mettere in relazione le predette certificazioni col bene de quo, quindi per lo scrivente risulta impossibile affermare se vi siano e quale siano le certificazioni impiantistiche afferenti il cespite de quo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	nel fascicolo della pratica edilizia è presente un corposo volume di certificazioni impiantistiche ma la nomenclatura adottata per redigerle non fa riferimento ai subalterni catastali, quindi non è possibile mettere in relazione le predette certificazioni col bene de quo, quindi per lo scrivente risulta impossibile affermare se vi siano e quale siano le certificazioni impiantistiche afferenti il cespite de quo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne del piano primo, calpestabili e non, ed incrementandole del 10%, quelle calpestabili e non interne del piano sottotetto non abitabile sono state computate al 35%, quelle dei balconi al 25% e quella del terrazzo a tasca al 40%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2021 e validato tale valore sulla base dell' esperienza dello scrivente, anche sentiti operatori del settore immobiliare della zona, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 3.700,00 a mq. I posti auto sono stati invece valutati a corpo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	41,66	1,10	45,83
sottotetto	sup lorda di pavimento	43,24	0,35	15,13
balconi	sup lorda di pavimento	15,22	0,25	3,81
terrazza a tasca	sup lorda di pavimento	11,34	0,40	4,54
		111,46		69,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

Abitazione e posti auto

1. Posto auto
 Identificato al n. sub 85
 Posto al piano terra
 Composto da un parcheggio
 Sviluppa una superficie complessiva di 13mq mq
 Destinazione urbanistica: parcheggio
 Valore a corpo: **€ 10000**

Abitazione e posti auto

2. Posto auto
 Identificato al n. sub 87
 Posto al piano terra
 Composto da un parcheggio
 Sviluppa una superficie complessiva di 13mq mq
 Destinazione urbanistica: parcheggio
 Valore a corpo: **€ 10000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto presso primarie agenzie immobiliari operanti sulla zona di di cinquale.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti sulla zona di cinquale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Omi 2018-2020 da euro 2400,00-2500,00 ad euro 3.400,00-3.500,00 a metro quadro.

Agenzie immobiliari operanti sulla zona di cinquale circa 4.000,00 euro a metro quadro..

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione e posti auto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 256.447,00.

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, tramite agenzie immobiliari operanti nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	45,83	€ 3.700,00	€ 169.571,00
sottotetto	15,13	€ 3.700,00	€ 55.981,00
balconi	3,81	€ 3.700,00	€ 14.097,00
terrazza a tasca	4,54	€ 3.700,00	€ 16.798,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 256.447,00
Valore corpo			€ 256.447,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 276.447,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 276.447,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e posti auto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso Posto auto	69,30	€ 276.447,00	€ 276.447,00

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%) € 41.467,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

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

- Abitazione e posti auto

Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: F
la certificazione è allegata all' atto di provenienza

Pendenze condominiali:

- Abitazione e posti auto

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 255,44
spese ordinarie insolute

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 227.979,95

8.6 Regime fiscale della vendita

iva

Allegati

Allegato 1 – documentazione edilizia ed urbanistica:

PdC n 2447 prot 7412 del 4-06-06

Variante al precedente PdC n 2532 prot 8568 del 7-11-06

PdC n 2621 del 17-11-07

Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 2655 del 26-5-08

Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 2703 del 15-12-08

Allegato 2 – documentazione catastale:

visure storiche e planimetrie catastali appartamento e parcheggi

Allegato 3 – documentazione ipocatastale:

Aggiornamento della visura ipotecaria al 27-11-21

Allegato 4 – Fonti relative alla stima

Tablette OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal primo semestre 2019 al primo semestre 2021 inerenti il Comune di Montignoso zona B2

Allegato 5– Contratto di Locazione

Data generazione:

02-12-2021

L'Esperto alla stima
Christian Innocenti