

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 47/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Massa**
via Cavour

INDICE

Lotto: 001

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

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 2100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità

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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Massa, zona **0000** codice di zona **0**; microzona catastale n.4; tipologia prevalente: **000000**; destinazione **0000** valori riportati anno 20**0** semestre **0**
 Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame oscilla tra €1.800,00 e € 2.200,00 circa al mq. per il piano terra e da € 900,00 a 1.200,00 per il piano interrato.

- Per l'OMI i valori vanno da € 1.100,00 a € 2.100,00 al mq.. per i fondi commerciali e da 600 a 1.000,00 per i magazzini.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 345.240,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto

sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Attività commerciale, ristorante pizzeria; piano terra	106,00	€ 2.000,00	€ 212.000,00
Attività commerciale, ristorante pizzeria piano interrato.	156,00	€ 1.100,00	€ 171.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 383.600,00
Ipotesi di costi forfettari per predisposizione pratiche, spese tecniche, costi			€ -38.360,00
Valore corpo			€ 345.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 345.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.620,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	262,00	€ 345.240,00	€ 172.620,00

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%) € 69.048,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastali si veda quanto riportato in perizia: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile ed il valore della quota indivisa risulterebbe inferiore al suo valore.

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

- A

Certificato energetico presente: NO
Non fornito; non rinvenuto

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 2.042,00
Prima rata 2021 scaduta € 464,00 Spese 2020 scaduta € 1.577,75

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 276.192,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato acquistato
come bene personale nel
1983.

Data generazione:
14-06-2021

L'Esperto alla stima
Roberto Carra

ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale :
 - 1.1. Visura catastale;
 - 1.2. Estratto di Mappa;
 - 1.3. Planimetrie Catastale degli immobili;
2. Titolo di provenienza;
3. Aggiornamenti ipotecari;
4. Documentazione Urbanistica;
- 4.2. Estratto documentazione urbanistica;
5. Rilievo stato di fatto;
6. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;
7. Documentazione fotografica;