

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **20/2021**
data udienza: 25-05-2022

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

Custode Giudiziario: **Francesco Isoppi - Francesco Isoppi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Fossdinovo (MS)

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y
Studio in: Viale Stazione 3 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it

Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Località Cucco**
Via Cucco n. 24

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Fosdinovo (MS)

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

Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Località Cucco**
Via Cucco n. 24

Lotto: 001 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Fosdinovo (MS)

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

La sottoscritta CTU per la redazione della perizia, ha provveduto in ogni modo, ad aggiornare le visure ipotecarie e catastali .

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 di tipo economico [A3]

sito in Fosdinovo (MS) CAP: 54035 frazione: Cucco, Via Cucco n. 24

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

diritti intestati : Proprieta' 1/1

Dati identificativi e dati di classamento :

- foglio **21**
- particella **316**
- subalterno **13**
- scheda catastale **scheda planimetrica n. B891,**
- indirizzo VIA CUCCO n. 22, piano T-1-2
- comune FOSDINOVO,
- categoria A/3
- classe 2
- consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 134 m² Totale: escluse aree scoperte**: 129 m²,
- rendita € Euro 386,05

Derivante da:

-COSTITUZIONE del 17/04/1997 in atti dal 17/04/1997 (n. B00891.1/1997)

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

-Nessuno rintracciato.

Si fa presente che nell'atto di acquisto il sig. _____ acquistava oltre alla porzione di fabbricato anche il diritto di comproprietà di due terreni adibiti ad accesso all'immobile gravati da servitù di passo a favore della proprietà del sig. _____ o aventi causa identificati catastalmente al foglio 21 del Comune di Fosdinovo alle particelle 259 e 273 di 71 mq. complessivi NON PIGNORATI

Confini:

A Nord e ad Est con la corte di accesso dell'intera particella 316 e il terreno alla particella n. 318, a Sud con la porzione di altra unità immobiliare della particella 316, ad Ovest in parte con la porzione di corte della particella 316 e la particella 273, tutti del foglio 21 del Comune di Fossdinovo s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà** Cod. Fiscale:

- Stato Civile: celibe

Ulteriori informazioni sul debitore: Stato Civile dichiarato nella dichiarazione riportata nell'atto di provenienza

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Piano Terra : mancata rappresentazione della finestra della cucina lato monti, del gradino interno della camera da letto lato mare, della porzione di parete divisoria tra il disimpegno tra la cucina e il bagno e del sottoscala, e delle giuste dimensioni delle aperture delle finestre e dei gradini di accesso esterni del vano cucina;

- Piano Primo: errata rappresentazione grafica della partenza del vano scale in legno di collegamento con il vano identificato quale studio e il piano sottotetto e delle giuste dimensioni delle aperture delle finestre;

- Piano Sottotetto: mancata rappresentazione grafica della finestra del servizio igienico lato monti.

Errata identificazione del numero civico che alle risultanze catastali risulterebbe essere il numero 24 e non il numero 22.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa) al fine di introdurre in atti la giusta rappresentazione grafica dell'immobile, istanza catastale per aggiornamento identificativo corretto del numero civico.

Descrizione delle opere da sanare:

-Piano Terra : rappresentazione della finestra della cucina lato monti, del gradino interno della camera da letto lato mare, della porzione di parete divisoria tra il disimpegno tra la cucina e il bagno e del sottoscala, e delle giuste dimensioni delle aperture delle finestre e dei gradini di accesso esterni del vano cucina;

- Piano Primo: giusta rappresentazione grafica della partenza del vano scale in legno di collegamento con il vano identificato quale studio e il piano sottotetto e delle giuste dimensioni delle aperture delle finestre;

- Piano Sottotetto: rappresentazione grafica della finestra del servizio igienico lato monti.

Aggiornamento della planimetria catastale come da rilievo dello stato di fatto compreso spese tecniche e diritti di presentazione catastale oltre cassa previdenziale e/o IVA : € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

Note sulla conformità catastale: in sede di sopralluogo, confrontando la planimetria catastale dell'immobile dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) , con lo stato di fatto, sono state rilevate le difformità catastali sopra elencate e, quindi, allo stato attuale catastalmente l'immobile non risulta conforme

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) : NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Fosdinovo (MS), in Via del Cucco posto sulla S.P. 73 (ex strada statale 446 di Fosdinovo), a meno di 2 km verso Nord rispetto al centro del Comune di Fosdinovo. La zona è caratterizzata da colline esposte sia verso la costa con una visuale aperta sulla vallata del fiume Magra e sul golfo di La Spezia, che sia verso le vallate interne della Lunigiana a ridosso del complesso montuoso delle Alpi Apuane poste a Nord Ovest del territorio del Comune stesso. Il Comune di Fosdinovo presenta una naturale vocazione turistica, legata soprattutto alla sua interessante e peculiare storia di Marchesato indipendente, al suo Castello e al suo complesso artistico sito all'interno delle Chiese e del Castello stesso. Presenta anche un turismo di tipo naturale ed escursionistico, dovuto ai suoi molti sentieri immersi nella natura e al suo panorama che guarda sia il Golfo della Spezia, sia le Alpi Apuane. I fabbricati appartenenti a questa frazione sono prevalentemente a destinazione residenziale massimo a due piani fuori terra.

Caratteristiche zona:

Tipologia: collinare

Caratteristiche: normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'obbligo; Ufficio Postale; Caserma dei (ubicati nel nucleo storico del Paese)

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale-agricola

Importanti centri limitrofi: La Spezia, Sarzana, Carrara, Massa..

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina di Fosdinovo, centro storico di Sarzana .

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea da e per numerose frazioni e città 50 mt, Casello autostradale A12 Autostrada Azzurra uscita 11 km, Stazione Ferroviaria fermata di Sarzana (SP) 11 km

3. STATO DI POSSESSO: libero

Note: l'immobile si presenta libero e in completo stato di abbandono ed occupato da spazzatura scatoloni, cianfrusaglie varie e alcuni vecchi mobili .

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:* Nessuno.

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 conc. amministrativa/riscossione** ATTIVA a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. contro _____ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di Notaio Tito Raimondi in data 26/05/2004 ai nn. 136981/26621; Iscritta a Massa Carrara in data 15/06/2004 ai nn. 6452/1262 del Registro Generale e del Registro Particolare.

- **Ipoteca legale** ATTIVA a favore di GEST LINE S.P.A. contro _____ ; Derivante da: AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01; Importo ipoteca: € 8.426,62; Importo capitale: € 4.213,31 ; Atto Amministrativo Registrato a NAPOLI in data 08/09/2005 ai nn. 155503/77; Iscritta Massa Carrara in data 27/09/2005 ai nn. 10424/1996 del Registro Generale e del Registro Particolare.

- **Ipoteca legale** ATTIVA a favore di EQUITALIA CERIT S.P.A. contro _____ ; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo ipoteca: € 51.145,70; Importo capitale: € 25.572,85; Atto pubblico amministrativo Registrato a SCANDICCI in data 01/02/2008 ai nn. 741/66; Iscritta a Massa Carrara in data 11/03/2008 ai nn. 465/2728 del Registro Generale e del Registro Particolare.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior SPV Srl contro _____ ; Derivante da: atto giudiziario registrato a UNEP - TRIBUNALE DI MASSA in data 29/03/2021 ai nn. 363 trascritto a Massa Carrara in data 20/04/2021 ai nn. 3709/2954 del Registro Generale e del Registro Particolare.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: visure aggiornate alla data del 28/03/2022

4.3 Misure Penali : Nessuna Trascritta

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna rintracciata

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Non è stato rintracciato nessun regolamento condominiale dell'abitazione per i millesimi sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- La porzione di fabbricato oggetto di stima per collocazione e distribuzione interna no risulta adattabile alle esigenze dei diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato rintracciato nessun certificato energetico

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

Avvertenze ulteriori: nessuna trascritta

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Proprietario:

- nato a il Proprieta' 1/1 dal 26/05/2004 ad oggi **attuale proprietario**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tito Raimondi, in data 26/05/2004, ai nn. 136.980/26.620; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/2004, ai nn. 6451/4450 del Registro Generale e del Registro Particolare.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Proprietari:

-
-

CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI **proprietary ante ventennio** al **14/01/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tito Raimondi, in data 02/11/1984, ai nn. ; registrato a Sarzana (SP), in data 07/11/1984, ai nn. 2404 vol. 191; trascritto a Massa Carrara, in data 09/11/1984, ai nn. 8288/9806 del Registro Generale e del Registro Particolare.

Note: si precisa che nell'atto sopra elencato, viene riportato come dichiarazione resa dal sig. Panciroli Giuseppe il regime di comunione legale con il coniuge.

Proprietari:

- Proprieta' 4/6 fino al 26/05/2004
- Proprieta' 1/6 fino al 26/05/2004
- Proprieta' 1/6 fino al 26/05/2004 dal 14/01/2003 al 26/05/2004 .

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. *Trascritta c/o l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 24/12/2021 al Registro Generale n. 13077 Registro Particolare n. 10371*

- a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO , in data , ai nn. ; registrato a Milano, in data 22/04/2003, ai nn. 828/2003; trascritto a Massa Carrara, in data 05/07/2006, ai nn. 8899/5862.

Note: Risulta Trascritta c/o l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 24/12/2021 al Registro Generale n. 13077 Registro Particolare n. 10371 l'accettazione tacita di eredità contro il sig. decuius in Milano il 14/01/2003 A FAVORE DELLA

MOGLIE E DEI FIGLI .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 627/Bis
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di lastrico solare
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 24/09/1991 al n. di prot. 4307
 Rilascio in data 24/06/1992 al n. di prot.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Piano Terra : diverso collocamento della finestra della cucina lato monti, del gradino interno della camera da letto lato mare, della porzione di parete divisoria tra il disimpegno tra la cucina e il bagno e del sottoscala, e delle giuste dimensioni delle aperture delle finestre e dei gradini di accesso esterni del vano cucina;
- Piano Primo: errata rappresentazione grafica della partenza del vano scale in legno di collegamento con il vano identificato quale studio e il piano sottotetto e delle giuste dimensioni delle aperture delle finestre;
- Piano Sottotetto: errata rappresentazione grafica del vano doccia e del lastrico solare costruito sopra la porzione dell'immobile. Inoltre sono state riscontrate differenti altezze interne di tutti i vani come dichiarate nel progetto.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria, verifiche statiche.

Presentazione pratica edilizia per attestazione di conformità in sanatoria, verifiche strutturali
 spese tecniche diritti di segreteria : € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Note: Premesso che l'immobile oggetto di stima consiste nella porzione di un vetusto fabbricato ante 1967 oggetto di ristrutturazione per costruzione di un lastrico solare nel 1991 e visto che la regolarità edilizia urbanistica di un fabbricato esistente si verifica confrontando lo stato di fatto con l'ultimo titolo edilizio allegato sono state riscontrate delle incongruità di rappresentazione planivolumetriche e pertanto allo stato attuale l'immobile risulta **"Urbanisticamente non legittimo"**.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO OPERATIVO COMUNALE
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019 efficace dal 06 Aprile 2019
Norme tecniche di attuazione:	Capo IV del Titolo "Tutela e qualificazione del patrimonio territoria-

	le" delle NTA del Piano Operativo vigente che identifica l'area in cui è ubicato l'immobile in: "Territorio Rurale" relativo ai beni ed alle aree di interesse paesaggistico ed alla Invarianti Strutturale che costituisce parte integrante della disciplina del territorio rurale, in quanto rivolta a tutelare i valori ambientali, naturalistici, paesaggistici, storici, culturali e sociali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note generali sulla conformità: L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali .

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione disposto su tre livelli comunicanti da due vani scale interni, sito in Comune di Fosdinovo, Via Cucco n. 24.

L'immobile è accessibile da uno stradello sterrato che dalla pubblica via attraversa i terreni limitrofi pertinenti e che conduce alla corte comune di accesso al fabbricato. Attualmente, risulta in completo stato di abbandono e si compone di ingresso, disimpegno, cucina e due vani al piano terra e sottoscala; due vani al Piano Primo; piccolo vano doccia e lastrico solare praticabile al Piano Secondo.

Il tutto per una superficie lorda di 144 mq. l'abitazione e una superficie non residenziale di 23 mq. il terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà** Cod. Fiscale:

- Stato Civile: celibe

- Ulteriori informazioni sul debitore: Stato Civile dichiarato nella dichiarazione riportata nell'atto di provenienza

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: Terra, Primo e Secondo collegati internamente da due vani scale

L'edificio è stato costruito nel: in data anteriore al 1° Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24 di Via Cucco ; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra: variabile da 2,40 m a 2,57 m; Piano Primo: con un'altezza media di 2,20 m.; Piano Primo

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: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale l'immobile risulta essere in completo stato di abbandono e con evidenti e necessari lavori di ristrutturazione necessari alla destinazione d'uso "Fabbricato ad uso

civile abitazione".

Si fa presente inoltre che in sede di sopralluogo si sono riscontrate delle vibrazioni sul solaio superiore al piano primo e visto la vetustà dell'intero fabbricato a parere della scrivente si rendono necessari verifiche statiche e strutturali dell'intero compendio ed eventualmente interventi accorgimenti strutturali necessari all'abitabilità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto in c.a. e laterizio** condizioni: **non verificabili a vista**

Solai tipologia: **latero cemento** condizioni: **non verificabili a vista**
Riferito limitatamente a: solaio interpiano tra il Piano 1° e il lastrico solare Note: dati rintracciati nella relazione di progetto dell'ultimo titolo edilizio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **pesime**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **normali**

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

Riferito limitatamente a: finestre al Piano Terra e Primo lato monte con protezione solo al piano terra con persiane in legno

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pesime**

Manto di copertura materiale: **ceramica** coibentazione: **non verificata** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Lastrico solare

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non verificata** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura portante** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonacata** condizioni: **scarse**

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

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

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: vano scale di collegamento tra il Piano 1° e il 2°

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: di collegamento tra il Piano Terra e il 1° Piano

Impianti:

Elettrico tipologia: **in parte sottotraccia e in parte a vista** conformità: **non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto**
Note: non è stato possibile determinare la modalità e/o tipologia della tensione in quanto l'impianto risulta staccato dalle utenze

Gas

conformità: **privo di certificato di conformità**

Note: sono stati osservati dei vecchi radiatori in alluminio ma non è stato possibile determinare la modalità e/o tipologia dell'alimentazione

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
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

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 superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, secondo la consuetudine, è al lordo dei muri perimetrali e comprendete la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di fabbricato Piano T-1 - 2	sup reale lorda	144,00	1,00	144,00
Lastrico Solare Superficie Non residenziale	superf. esterna lorda	23,00	0,30	6,90
		167,00		150,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: FOSDINOVO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto del bene, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre del 2021 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA Servizio di Pubblicità Immobiliare
 ispezione telematica per dati anagrafici;
 Uffici del registro di MASSA CARRARA ;
 Ufficio tecnico di Comune di Fosdinovo (MS);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona Valore di Mercato: € 1.000,00 €/mq
- Valori OMI per il Comune di Fosdinovo per Tipologia ad Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale Valore di Mercato: € 780,00 €/mq
- Raffronto con professionisti del settore Valore di Mercato: € 1.000,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore di Mercato: € 1.000,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.900,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre del 2021 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di fabbricato Piano T-1 - 2	144,00	€ 1.000,00	€ 144.000,00
Lastrico Solare Superficie Non residenziale	6,90	€ 1.000,00	€ 6.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.900,00
Valore corpo			€ 150.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	150,90	€ 150.900,00	€ 150.900,00

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%)	€ 22.635,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.650,00

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

Certificato energetico presente: NO
Non è stato rintracciato nessun certificato energetico

Pendenze condominiali:**- A**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 119.615,00
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

L'acquisto è soggetto alle imposte indirette (imposta sul valore aggiunto o imposta di registro, imposte ipotecarie e imposte catastali) che si applicano in maniera proporzionale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile, con l'applicazione dei benefici per la prima casa qualora l'acquirente gode dei suddetti benefici. In presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti, la legge prevede il sistema del "prezzo-valore". Il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione. Il sistema del prezzo-valore previsto dall'art. 1 comma 497 della Legge 23 Dicembre 2005 n. 266 e di cui alla sentenza costituzionale n. 6/14 si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni in assenza dei benefici "prima casa".

Allegati

- N. 1 REPERTORIO FOTOGRAFICO
- N. 2 PLANIMETRIA CATASTALE
- N. 3 RIASSUNTIVO DATI CATASTALI
- N. 4 CHECK LIST CONTROLLI DOCUMENTAZIONE ART. 567 c.p.c
- N. 5 DESCRIZIONE DEL BENE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- N. 6 COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- N. 7 VISURE STORICHE CATASTALE -ESTRATTO DI MAPPA
- N. 8 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- N. 9 TAVOLE GRAFICHE
- N. 10 AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Data generazione:
29-04-2022

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani