

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Civile

PROCEDIMENTO N. 1557/2022

[REDACTED]

(parte attrice)

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

(parte convenuta)

[REDACTED]

[REDACTED]

(parte intervenuta)

[REDACTED]

G.I. Dott.ssa E. Pinna

Rinvio Udienza 13/02/24

Relazione Tecnica del CTU

Geom.Maria Edifizi

maria.edifizi@gmail.com maria.edifizi@geopec.it

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Civile

PROCEDIMENTO N. 1557/2022

██████████ (parte attrice) ██████████

contro

██████████ (parte convenuta) ██████████

██████████ (parte intervenuta) ██████████

G.I. Dott.ssa E. Pinna

Rinvio Udienza 13/02/24

La sottoscritta Geom. Maria Edifizi, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Massa Carrara al n.809, mariaedifizi@gmail.com o maria.edifizi@geopec.it, già nominata CTU nella causa in epigrafe veniva convocata a chiarimenti per ottemperare a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice Istruttore con ordinanza del 04/09/2023 e precisamente:

....omissis...."Il Consulente, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti anche presso i pubblici registri immobiliari, nel contraddittorio delle parti, voglia:

1.determinare la stima del compendio oggetto del giudizio di divisione (1/2 della piena proprietà e ½ della nuda proprietà);

Allegghi alla relazione scritta il verbale di tutte le operazioni effettuate."omissis.....

Al C.T.U. veniva concesso il termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali, con esperimento del contraddittorio con i tecnici di parte, prima del deposito telematico dell'elaborato definitivo.

La data dell'inizio operazioni peritali veniva fissata per il giorno 19/10/2023 ore 15:30 presso lo studio della CTU.

A tale incontro nessuna delle parti presenziava.

In data 18.12.2023 veniva inviata alle parti la bozza preliminare della presente CTU. Nessuna delle parti faceva pervenire le proprie osservazioni.

RISPOSTA AL QUESITO

“Determinare la stima del compendio oggetto del giudizio di divisione (1/2 della piena proprietà e 1/2 della nuda proprietà)”

In risposta a tale quesito si premette che:

- Il compendio oggetto del giudizio di divisione è un appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale sito in comune di Carrara Via Apuana e censito all’Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati dal foglio 40 mappale 163 sub.9
- L’immobile è già stato descritto e valutato nell’elaborato di stima depositato nella Procedura di Esecuzione Immobiliare EI n.102/2020

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, facendo espresso riferimento alla perizia di stima depositata nella EI 102/2020, si determina quanto segue:

Valore complessivo compendio	€.	122.900,00
Riduzione del valore del 18% come da disposizione del G.I.	€.	22.122,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€.	<u>2.600,00</u>

Valore immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova €. **98.178,00**

➤ **Valore 1/2 Piena Proprietà** (spettante a [REDACTED])

€. 98.178,00: 2 = €.

49.089,00

➤ **Valore 1/2 Usufrutto**

(spettante a [REDACTED] di anni 93)

€.98.178,00:2=€.49.089,00xtassolegale5%xcoef.2= €.

4.908,90

➤ **Valore 1/2 Nuda Proprietà** (spettante a [REDACTED])

€. 49.089,00 - €. 4.908,90 = €.

44.180,10

Valore compendio oggetto del giudizio di divisione

1/2 della piena proprietà e 1/2 della nuda proprietà

€. 93.269,10

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni chiarimento ritenuto utile.

Massa li 09.01.2024

Geom. Maria Edifizi

**Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **102/2020**
data udienza: **23/02/2022**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podestà**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento ad uso civile abitazione

Esperto alla stima: Maria Edifizi
Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B
Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa
Email: mariaedifizi@gmail.com
Pec: maria.edifizi@geopec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Carrara**
Via Apuana

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
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 **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Carrara**
Via Apuana

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (11/01/2021) includendo anche l'atto di provenienza stipulato in data 22/03/1983 (trascritto 24/03/1983 Part.n.1667). Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali dell'immobile. All'uopo la sottoscritta allega estratto di mappa(ALL.N.1), copia del titolo di provenienza (ALL.N.5) e visura catastale storica(ALL.N.2). Nella certificazione vengono indicati anche gli atti di provenienza relativi ai comproprietari [REDACTED] (usufruttuaria della quota di 1/2) e [REDACTED] (nudo proprietario della quota di 1/2)(ALL.N.6).

Si allegano inoltre visure ipotecarie di aggiornamento relative all'esecutato e comproprietari (ALL.N.3).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No - Non risulta agli atti l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nato a 11/07/1900 ed ivi deceduto il 1/11/1978 devoluta con denuncia di successione presentata a Carrara al n.57 vol.358 e trascritta il 01/04/1980 Part.n.1690 (Vedi Par.6 pag.7).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso civile abitazione.

sito in frazione: Carrara, Via Apuana

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietario 1/2
[REDACTED] Nudo propr. per 1/2
[REDACTED] Usufruttuaria 1/2,

foglio **40**, particella **163**, subalterno **9**, indirizzo Via Apuana, Comune Carrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 5, rendita € 606,84

Millesimi di proprietà di parti comuni:

SCALE 72.05/800 ASCENSORE 75/800

Confini: L'appartamento confina a nord ed ad ovest con aria comune, a sud con aria comune e parti comuni ed ad est con parti comuni e altra unità immobiliare

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 27-07-86

Eventuali comproprietari:

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 giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 151.294,18 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 06/03/2020 ai nn. 1036/2020; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2020 ai nn. 3074/386 ;

Note: Si precisa che l'ipoteca sopra identificata è stata iscritta anche su altri immobili non oggetto della presente perizia.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 550.000,00; Importo capitale: € 545.651,00 ; A rogito di Tribunale di Massa ai nn. 380; Iscritto/trascritto a Massa in data 25/05/2020 ai nn. 3309/419 ;

Note: Si precisa che l'ipoteca sopra identificata è stata iscritta anche su altri immobili non oggetto della presente perizia.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 1.165.470,84 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/09/2020 ai nn. 577; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/10/2020 ai

nn. 7558/896 ;

Note: Si precisa che l'ipoteca sopra identificata è stata iscritta anche su altri immobili non oggetto della presente perizia.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiali Giudiziari in data 05/11/2020 ai nn. 1666/2020 iscritto/trascritto a Massa in data 11/01/2021 ai nn. 129/111; Si precisa che l'ipoteca sopra identificata è stata iscritta anche su altri immobili non oggetto della presente perizia.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano visure ipotecarie aggiornate.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 884,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà generale 75/1000 Millesimi parti comuni :

scale 72.05/1000, ascensore 75/800

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Al momento della stesura della perizia è stato deliberato lo studio di fattibilità per sgravio fiscale 110% ma non ancora quotato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] Prop. 1/2 dal 22/03/1983 ad oggi (**attuale proprietario**) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. C. [REDACTED] , in data 22/03/1983, ai nn. 13536/2860; trascritto a Massa, in data 24/03/1983, ai nn. 1978/1667.

Note: Si precisa che con tale atto l'altra quota di 1/2 veniva acquistata da [REDACTED] nato a Carrara il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Carrara il [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni.(ALL.N.5)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] Prop.1/1 **proprietario ante ventennio** al **01/11/1978** . In forza di Atto di Cessione quota di comproprietà do area per costruire un fabbricato - a rogito di Notaio [REDACTED] , in data 31/10/1958, ai nn. 42634; registrato a Carrara, in data 20/11/1958, ai nn. 587/143; trascritto a Massa, in data 28/04/1959, ai nn. 1756/1579.

Note: Atto a cui si rimanda per diritti, obblighi e servitù, anche condominiali.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Prop. 3/9 [REDACTED] [REDACTED] Prop. 2/9 [REDACTED] Prop. 2/9 [REDACTED] Prop. 2/9 **proprietari ante ventennio** al **22/03/1983** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] ed ivi deceduto il 01/11/1978; registrato a Carrara, in data , ai nn. 57/358; trascritto a Massa, in data 01/04/1980, ai nn. /1690.

Note: Non risulta agli atti l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nato a 11/07/1900 ed ivi deceduto il 1/11/1978 devoluta con denuncia di successione presentata a Carrara al n.57 vol.358 e trascritta il 01/04/1980 Part.n.1690.

6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietaria di 1/4 dal 22/03/1983 al 02/01/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. Carlo [REDACTED] , in data 22/03/1983, ai nn. 13536; registrato a Carrara, in data 07/04/1983, ai nn. 616/180; trascritto a Massa, in data 24/03/1983, ai nn. 1978/1667.

Note: Si precisa che con tale atto le restanti quote venivano acquistate da [REDACTED] (esecutato) la quota di 1/2 e da [REDACTED] la quota di 1/4.(ALL.N.5)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietaria di 1/2 dal 02/01/2010 al 14/06/2010 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Carrara, in data 23/04/2010, ai nn. 2359/9900; trascritto a Massa, in data 16/11/2010, ai nn. 10749/7204.

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED] ed ivi deceduto il 02/01/2010 e registrata a Carrara il 23/04/2010 al n. 2359 vol.9900 e trascritta il 16/11/2010 al Part.n.7204 e relativa trascrizione tacita dell'eredità trascritta il 29/06/2010 al Part.n.4187

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Usufruttuaria per la quota di 1/2, [REDACTED] Nudo proprietario per la quota di 1/2, dal 14/06/2010 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di Notaio Dr. A.M. [REDACTED], in data 14/06/2010, ai nn. 41714/14462; registrato a Carrara, in data 25/06/2010, ai nn. 3568/1T; trascritto a Massa, in data 29/06/0201, ai nn. 6188/4186.

Note: Titolo di provenienza comproprietari non eseguiti (ALL.N.6)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica N. 3923 del 15/12/1957

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato in condominio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/12/1957 al n. di prot.

NOTE: L'intero fabbricato condominiale è stato realizzato a seguito Permesso di Costruire n.3923 del 15/12/1957 intestato [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dall'esame della scarna documentazione reperita presso il Comune di Carrara, dal raffronto tra la tavola progettuale riportante la rappresentazione del piano tipo con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità (Vedi Planimetria di Raffronto):

- diversa distribuzione spazi interi
- modifica delle aperture di alcuni vani (bagno, ripostiglio)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Cila Tardiva ai sensi dell'art.136 comma 6 della L.R.T. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni e modifica aperture

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Onerario per tecnico abilitato alla presentazione di pratica edilizia: € 1.200,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Oneri Totali: **€ 2.300,00**

Note sulla conformità edilizia: In merito alla conformità urbanistica, la sottoscritta precisa che la documentazione all'interno della Pratica del Permesso di Costruire n. 3923 del 15/12/1957 risulta molto scarna pertanto poter stabilire con precisione le difformità edilizie, risulta difficoltoso. Dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo si evidenziano le difformità più sopra riportate in merito all'appartamento oggetto di pignoramento. Da un'esame visivo generale dell'intero condominio sembrano esserci difformità a livello prospettico e nello spazio adibito ad androne d'ingresso. Per tali difformità non è possibile prevedere un importo di spesa in considerazione che tali opere dovranno essere regolarizzate con l'intero condominio.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005 e n.28 del 16/03/2012
Zona omogenea:	Sistema territoriale pedecollinare e collinare A.sub-sistema insediativo pedecollinare 2A.6 Aree limitrofe al centro storico di Carrara R2 edifici di recente costruzione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 delle NTA . Il tutto meglio descritto sul sito Internet del Comune di Carrara

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Appartamento ad uso civile abitazione**

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso civile abitazione inserita in un fabbricato condominiale sviluppato su sei piani fuori terra oltre a piano seminterrato. Il complesso edilizio è posto in Comune di Carrara, Via Apuana sulla quale è posto l'entrata pedonale per accedere all'ingresso condominiale.

L'intero complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione infatti necessita di rifacimento delle facciate, dei terrazzi ecc.

L'unità oggetto di pignoramento è posta al piano secondo con accesso dal corridoio comune raggiungibile sia con vano scale che con ascensore.

Essa è composta da ingresso, cucina, soggiorno/sala da pranzo, corridoio, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, bagno e piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni e tutto ciò che lo è per legge come meglio descritti nell'atto Notaio G. [REDACTED] di Carrara del 31/10/1958 rep.n.42634 registrato il 20/11/1958 al n. 587 e trascritto il 28/04/1959 al n.1579.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq.122,00 per l'appartamento e mq. 3,00 per il terrazzo

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Nudo propr. per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] Usufruttuaria 1/2

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta delle rifiniture vetuste anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (1958); si evidenziano fessure su soffitto e pavimento in una delle camere da letto molto probabilmente dovute ad un assestamento della struttura dell'intero fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: avvolgibili condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia condizioni: normali Riferito limitatamente a: Pavimentazione delle camere, corridoio e soggiorno
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimentazione della cucina e del bagno
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: normali

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **normali****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1958
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con corpi radianti e caldaia
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di realizzazione appartamento
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve alla scrivente per determinare il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	122,00	1,00	122,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
		125,00		122,90

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: 1 SEMESTRE-2021

Zona: CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq.). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori, applicabili alla superficie commerciale, meglio descritti nel riquadro sottostante.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: <https://www.immobiliare.it/vendita-appartamenti/carrara/centro/>
<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara->

provincia/carrara/centro-citta-fossola/15100/

Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento ad uso civile abitazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complesso</i>
ABITAZIONE	122,00	€ 1.000,00	€ 122.000,00
TERRAZZO	0,90	€ 1.000,00	€ 900,00
Valore corpo			€ 122.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento ad uso civile abitazione		122,90	€ 0,00	€ 61.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.061,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 9.217,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale. La quota pignorata spettante a [REDACTED] è pari ad 1/2 della piena proprietà. I comproprietari, non eseguiti, risultano intestatari della restante quota di 1/2 così suddivisa: 1/2 della nuda proprietà a [REDACTED] ed 1/2 di usufrutto a [REDACTED]. Alla luce dell'elaborato di stima effettuato, si può concludere che non è possibile dividere comodamente in natura il valore delle quote di proprietà.

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

- Appartamento ad uso civile abitazione

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Appartamento ad uso civile abitazione

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 € **38.571,00**
in cui si trova:

Data generazione:
22-12-2021

L'Esperto alla stima
Maria Edifi

Allegati:

- Documentazione Fotografica Cartella.zip
- Planimetria stato attuale Cartella.zip
- Planimetria di Raffronto Cartella.zip
- Estratto di mappa ALL.N.1
- Visura Catastale ALL.N.2
- Visure Ipotecarie ALL.N.3
- Dichiarazione amministratore ALL.N.4
- Titolo di Provenienza Esecutato ALL.N.5
- Titolo di Provenienza Comproprietari ALL.N.6
- Certificato di Matrimonio ALL.N.7
- Titoli Edilizi ALL.N.8