

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 90/2024

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

Custode Giudiziario: **Dott. Emiliano Abi Hayla Dominici**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione **Torrano Chiesa**

Sommario

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
1.2	Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)	4
2.	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	4
3.	STATO DI POSSESSO:.....	4
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	5
4.2	Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	5
4.3	Misure Penali	6
5.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	6
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	6
6.1	Attuali proprietari.....	7
6.2	Proprietari precedenti.....	7
7.	PRATICHE EDILIZIE	7
7.1	Titoli edilizi	7
7.3	Sanabilità degli abusi.	9
7.4	Conformità urbanistica:	10
8.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
8.2	Informazioni relative al calcolo della consistenza:	13
8.3	Calcolo della superficie commerciale	13
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	14
9.1	Criterio di stima:	14
9.2	Fonti di informazione:.....	14
9.3	Valutazione corpi:.....	15
9.4	Adeguamenti e correzioni della stima:.....	15
9.5	Prezzo base d'asta del lotto:	15
10.	DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE	16

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/**Torrano Chiesa**

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 Pontremoli (MS)
CAP: 54027 frazione: Torrano Chiesa,

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

Identificativi catastali: foglio **173**, particella **184**

Z.c. 1, categoria **A/7**, Casse 2, Consistenza 9 vani, rendita € 1.254,99.

Categoria: **(A/7)** Abitazione in villini.

Indirizzo: Comune di Pontremoli, Località Torrano Chiesa

Piano: T – 1 – 1S

Intestazione

Scheda catastale: Protocollo n. 308 del 25/05/1982 (Allegato n. 5)

Nota 1: La planimetria catastale prot. n. 308 del 25/05/1982 non corrisponde allo stato di fatto; vedi: diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche esterne, realizzazione di unità immobiliare autonoma adibita a garage (C/.6)
Si dovrà provvedere all'inoltro c/o la Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali di un tipo mappale per ampliamento con conseguente presentazione di una nuova denuncia di variazione Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione, in quanto trattasi di due U.I.U. immobiliari autonome (A/2 e C/6), il costo di tali variazioni catastali ammonta in di € 2.500,00. Detta somma verrà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

Nota 2: Al catasto terreni il mappale 184 del foglio 173 è censito quale ente urbano di mq 914 (Allegato n. 4).

Nota 3: Al catasto terreni , prima della costruzione del fabbricato il terreno era formato dai mappali 184 di mq 674 e mappale 190 di mq 240; a seguito di variazione d'ufficio n. 14883 del 30/10/1983 è avvenuta la soppressione dei mappali 184 di mq 674 e mappale 190 di mq 240 del foglio 173 ed è stato originato il mappale 184 di mq 914.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato monofamiliare terra tetto, situato nel vecchio borgo montano denominato "Località " Torrano Chiesa.

L' intorno è caratterizzato da terreni prativi o boschivi (Allegato n. 1).

L'edilizia prevalente è di tipo residenziale con presenza di alcune attività commerciali di vicinato.

Si accede al lotto, su cui è stato edificato il fabbricato, direttamente dalla adiacente strada Pubblica di via Torrano.

Caratteristiche zona: Montana Poco commerciale

Area urbanistica: Centro abitato in zona montana a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Zona montana agricola/boschiva

Importanti centri limitrofi: Pontremoli posto a circa 7 km zeri posto a circa 22 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle apuane.

Attrazioni storiche: Castelli e borghi della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale di Pontremoli posto a circa 7 , Stazione ferroviaria di Pontremoli posta a circa 7

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato n. 10)

Registrato a Agenzia delle Entrate il 12/06/2024 ai

[REDACTED]

[REDACTED]

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 iscritta il 13/11/2017 al n. 1329 di particolare, capitale € 150.000,00 - ipoteca € 225.000,00**

a favore

contro

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto il 19/07/2024 al n. 5816 di particolare, a favore di**

[REDACTED] contro

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Pignoramenti: €. 294,00

Ipoteche volontarie/Mutui: €. 35,00.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5.3 Altre informazioni per l'acquirente

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

5.4 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

La quota di 1/1 di piana proprietà è pervenuta all'Esecutato per atto di donazione Notaio Luigi Cattaneo del 14/11/2003 repertorio n. 6749, trascritta il 19/11/2003 al n. 8120 del registro particolare (donazione accettata) (Allegato n. 8) , a seguito del quale l'immobile censito al catasto fabbricati in comune di Pontremoli foglio 173 mappale 184.

Nota: Si evidenzia che trattandosi di trasferimento avvenuto per mezzo di atto di donazione, sussiste la possibilità che eventuali eredi legatari dei donanti nelle persone di procedano con azione di riduzione (Art. 533 c.c.).

Di tale rischio si terrà debitamente conto nella valutazione finale con ulteriore riduzione del 10% del valore di stima.

6.2 Proprietari precedenti

In precedenza il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è pervenuto alla sig.ra e al sig. a seguito di Atto Notaio Arnaldo Brunelli del 22/10/1976 repertorio , trascritto a Massa Carrara il 11/11/1976 al n. di registro particolare /Allegato n. 9) a seguito del quale , già proprietaria della quota di 1/1 (in forza di atto Notaio Brunelli Arnaldo del 16/03/1974 repertorio trascritto il 11/04/1974), ha ceduto a la quota di ½ sul terreno in Pontremoli fg 173 mappale 190 di mq 240, e ha ceduto a il terreno in Pontremoli fg 173 mappale 184 di mq 674.

Nota 1: Al catasto Terreni a seguito di variazione d'ufficio n. 14883 del 30/10/1983 è avvenuta la soppressione dei mappali 184 di mq 674 e mappale 190 di mq 240 del foglio 173, originando così il mappale 184 di mq 914.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Titoli edilizi

- **Concessione edilizia n. 733 del 06/08/1977**, pratica n. 1099 del 1977, rilasciata ad per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione"

(Allegato n. 11). Il fabbricato concessionato è rappresentato dalle tavole di progetto di cui agli allegati n. 11.c e 11.d.

Inizio lavori 20/07/1978 (Allegato n. 11.e)

Al Genio Civile di Massa Carrara in data 19/09/1977 è stata inoltrata la domanda di richiesta di autorizzazione a costruire (Allegato n. 12.a)

Il Genio Civile di Massa Carrara ha rilasciato l'Autorizzazione a costruire n. 2744 in data 6/12/1977 (Allegato n. 12.b)

In data 26/06/1979 n. 1975 è stata inoltrata al Genio Civile la "relazione a struttura ultimata" (Allegato n. 12.c).

In data 25/03/1981 è avvenuto il deposito del "Certificato di Collaudo" redatto dall'Arch. Ruggi Amedeo datato 19/03/1981 (Allegato n. 12.e).

In data 14/04/1981 è stata richiesta al Comune di Pontremoli la dichiarazione di abitabilità (Allegato n. 13.a)

IL Comune di Pontremoli, dopo aver eseguito l'ispezione del fabbricato realizzato, ha concesso il "**Permesso di Abitabilità in data 21/09/1981**" (Allegato n. 13.b)

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 223/261** (NB: non indicata la data del rilascio) a seguito della domanda inoltrata il 23/04/1986 prot. gen. 3502, rilasciata ad [REDACTED] per la "realizzazione di un loc. uso rimessa in ampliamento al fabbricato esistente" (Allegato n. 14).
- **Denuncia di Inizio Attività assunta al prot. 15333 del 30/11/2002** inoltrata a [REDACTED], relazione tecnica asseverata dal tecnico Arch. [REDACTED] (Allegato n. 15).

All'interno del fascicolo non rinvenuto il modello della DIA firmata dalla proprietà.

Il progetto consiste nel consolidamento delle fondazioni e di parte della struttura in elevazione a seguito di cedimento del

All'interno del fascicolo non è stata rinvenuta né la dichiarazione di fine lavori, né la dichiarazione a struttura ultimata ed il collaudo strutturale che di norma viene depositata al Genio Civile.

Si dovrà quindi provvedere:

- alla verifica che siano effettivamente state realizzate o meno le opere previste dal progetto sismico
- al deposito tardivo della dichiarazione di struttura ultimata
- al deposito del collaudo finale.
- al completamento dell'iter burocratico della DIA

7.2 Abusi edilizi riscontrati

- 1- Modifiche alle partizioni interne ai diversi al piano seminterrato, piano terra e piano

primo

- 2- Variazioni prospettiche (chiusura o apertura di finestre e porte finestre, realizzazione di abbaino sulla copertura)
- 3- Maggiore altezza dei vani al piano seminterrato (sul progetto originario autorizzato da Concessione edilizia n. 733 del 06/08/1977 è stata autorizzata un'altezza di mt 2.40 mentre l'altezza realizzata è di mt 3.15)
- 4- Il dimensionamento della cantina al piano seminterrato, in particolare della porzione contro monte, è differente rispetto a quanto rappresentato sui grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia n. 733 del 06/08/1977, così come evidenziato sul grafico di raffronto allegato n. 16.a
- 5- La superficie utile del piano primo o seminterrato è stata realizzata in meno rispetto a quanto previsto sul progetto originario Concessione edilizia n. 733 del 06/08/1977, così come rappresentato con la colorazione gialla sul grafico di raffronto allegato 16.c.
- 6- Chiusura con vetrate della loggia al piano terra.
- 7- Irregolarità edilizia dei vani contro monte ad uso cantina al piano seminterrato.

Gli abusi edilizi rilevati sono evidenziati con le colorazioni giallo (parti non realizzate) e rossa (opere realizzate in eccesso) rispetto ai titoli autorizzativi (Allegato n. 16).

7.3 Sanabilità degli abusi.

Gli abusi sopra rilevati sono in tutto o in parte sanabili dietro inoltro in Comune di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014.

L'abuso n 6, chiusura con vetrate della loggia al piano terra, comporta un aumento della volumetria; l'abuso non è sanabile pertanto si dovranno rimuovere gli infissi installati abusivamente.

Riguardo agli abusi edilizi non sanabili si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato autorizzato dai titoli edilizi sopra menzionati.

Riguardo ai vani al piano seminterrato, sul primo titolo edilizio, Concessione edilizia n. 733 del 06/08/1977, sulla tavola di progetto (allegato n. 11.c) sono rappresentati i vani contro monte con la denominazione "fondo", "dep. carburante" e "caldaia".

Dopo aver eseguito l'ispezione del fabbricato realizzato, il Comune di Pontremoli ha concesso il Permesso di Abitabilità in data 21/09/1981; sul certificato, riguardo ai vani ispezionati, compare un'annotazione a penna che recita "*p seminterrato n. 2 cantine e 1 garage*", quindi sembrerebbe che, al momento del sopralluogo, i vani contro terra erano presenti.

Detti vani non sono neppure rappresentati nella planimetria catastale del piano seminterrato - Protocollo n. 308 del 25/05/1982 (Allegato n. 5). Si rileva però che sulla planimetria catastale stessa compare annotata una scritta a matita "*cantina*"; la stessa molto probabilmente segnata dal tecnico del catasto in fase di accertamento della planimetria.

Sui grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n. 223/261

(Allegato n. 14.c), riguardante la sanatoria del vano ad uso ripostiglio realizzato in ampliamento, si riporta il “Piano seminterrato previsioni di progetto” dove sono rappresentati i vani “caldaia, dep carburante e fondo” posti verso monte, mentre sul grafico “Piano seminterrato soluzione adottata” i vani non sono rappresentati quindi sembrerebbe che non siano stati realizzati.

Sull'allegato 14.d detti vani contro monte indicati con retinatura e le lettere A – B – C sono segnati come volumi non realizzati.

Sui grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività assunta al prot. 15333 del 30/11/2002 viene invece rappresentata la sagoma dei retrostanti vani (Allegati n. 15.f e 15.g).

Le contraddizioni sopra evidenziate non consentono al CTU di rilevare la conformità o meno della porzioni ad uso cantina edificate contro monte

Detta porzione (identificata dalle lettere A-B-C-) si considera edificata abusivamente.

Si dovrà provvedere alla sanatoria dell'abuso o al ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimo nel caso il Comune di Pontremoli non sia favorevole all'accettazione della sanatoria stessa.

In via cautelativa, ai fini del calcolo del valore di stima, non si conteggia la superficie delle porzioni contro monte (A-B-C) a cui si è fatto riferimento sopra.

La regolarizzazione edilizia del bene comporta una spesa complessiva di € 10.000,00, comprensiva di spese tecniche per adempimenti burocratici, eventuali costi di demolizione e rimessa in pristino per le opere abusive non sanabili, sanzioni amministrative e diritti di segreteria, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

7.4 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (POC)
In forza della delibera:	approvato con Delibera di consiglio comunale n. 24 del 16/05/2018
Zona omogenea:	Area a tutela paesistica dei centri minori
Norme tecniche di attuazione:	Art. 66 delle NTA del POC

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Fabbricato monofamiliare “terra tetto” distribuito al piano seminterrato, terra e primo o sottotetto, con annesso circostante terreno esclusivo.

Il lotto confina su di un lato con la strada pubblica.

L'edificio è composto da porticato d' ingresso, cantina verso la strada, cantina e ripostiglio sul retro e vano ad uso garage al piano terra, da veranda chiusa, ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo al piano terra da vano sottotetto, bagno e ripostiglio al piano primo o sottotetto (Allegati nn. 6.1, 6.2 e 6+.3)

Si accede dal portico di ingresso al piano terra da scala semiaperta a doppia rampa.

Il piano terra è collegato al piano primo da scala interna ad unica rampa.

Il terreno pertinenziale circostante il fabbricato è di forma irregolare, caratterizzato da terrazzamenti degradanti verso la strada, sistemato a giardino con presenza di piante ornamentali di medio o alto fusto.

A confine: Strada pubblica, mappali 350, 183, 155, salvo altri.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra, primo e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

Ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra altezza 2.70, piano primo altezza variabile, piano seminterrato altezza 3.15

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è abitabile.

Le finiture risalgono al momento della costruzione del fabbricato (avvenuta nei primi anni 80) ed hanno subito un naturale invecchiamento.

Lo stato di conservazione del fabbricato, sia all'interno che all'esterno, è riscontrabile anche dalla documentazione fotografica in allegato (Allegato n. 7)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: A capanna materiale: Travi e cordoli in cemento armato, solette in travetti prefabbricati e pignatte
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: Cemento armato
Solai	tipologia: Solaio formato da travi in c.a., travetti prefabbricati e pignatte
Strutture verticali	materiale: Pilastri in cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: Cucina e bagno materiale: Piastrelle di ceramica

Impianti:

Idrico tipologia: **sottotraccia**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni alimentati da caldaia non funzionante
Stato impianto	L'inquilino presente durante il sopralluogo ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento non è funzionante; l'impianto necessita di revisione e rimessa in pristino.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni

	inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)
--	--

Note generali impianti

Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni.

Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

8.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato

Criteri di calcolo della "superficie commerciale" fissati dal CTU.

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,..) – Coefficiente 1;
 - b- Verande aperte – Coefficiente 0.25
 - c- Verande chiuse – Coefficiente 0.80
 - d- Vani sottotetto di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.40
 - e- Autorimesse - Coefficiente 0.50
 - f- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50;
 - g- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino;
 - h- Superficie dell'area scoperta – valutata al mq

8.3 Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano terra	sup reale lorda	117,50	1,00	117,50
Veranda aperta piano terra	sup reale lorda	35,80	0,25	8,95
Sottotetto	sup reale lorda	37,50	0,40	15,00
Terrazza piano terra	sup lorda di pavimento	17,50	0,25	4,38
Porticato di ingresso al piano	sup lorda di	46,10	0,25	11,53

seminterrato	pavimento			
Cantina al Piano semin terrato	sup reale lorda	15,50	0,50	7,75
Cantina lato monte al piano seminterrato	sup reale lorda	46,20	1,00	0,00
Garage al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
Terreno libero pertinenziale	sup lorda di pavimento	725,00	1,00	725,00

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 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, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, 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 dell'unità.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Ufficio tecnico di Comune di Pontremoli; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Pontremoli.

9.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
-Appartamento Piano terra	117,50	€ 900,00	€ 105.750,00
-Veranda aperta piano terra	8,95	€ 900,00	€ 8.055,00
-Sottotetto	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
-Terrazza piano terra	4,38	€ 900,00	€ 3.942,00
-Porticato di ingresso al piano seminterrato	11,53	€ 900,00	€ 10.377,00
-Cantina al Piano seminterrato	7,75	€ 900,00	€ 6.975,00
-Cantina lato monte al piano seminterrato	0,00	€ 0,00	€ 0,00
-Garage al piano seminterrato	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
-Terreno libero pertinenziale	725,00	€ 10,00	€ 7.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 163.949,00
Valore corpo	€ 163.949,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 163.949,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.949,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]		€ 163.949,00	€ 163.949,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € -40.987,25
 NB. La ulteriore riduzione del 10% è dovuta al rischio della possibile azione di riduzione di eventuali eredi legatari a seguito della provenienza avvenuta per donazione

Adeguamento degli atti catastali € -2.500,00

Spese regolarizzazione edilizia dell'immobile € -10.000,00

Certificato energetico presente: NO

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

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

1- **Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Nello stato libero):** € **110.461,75**

2- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Nello stato Occupato):

Trattandosi di immobile locato, fattore che rende meno appetibile in bene sul mercato immobiliare, si riduce del 10% il valore di vendita come sopra determinato

€ 99.415,57

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data generazione: 24-10-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

