

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN PERIZIA: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

DI IN UN EDIFICIO RESIDENZIALE A MASSA (MS)

Verona, 06 Febbraio 2023

Geometra Natascia Fabbro

1. PREMESSA

La sottoscritta NATASCIA FABBRO, nata a Venezia il 23 marzo 1988, con studio in Verona via della Concordia 6/a, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n° 3518, in qualità di tecnico incaricato dall'Avvocato Casara Vittorio curatore dell'eredità giacente del Sig. ██████████, a seguito di decreto del 01/03/2022, procedimento R.G.V.G. 7699/2021, ha proceduto in data 23/07/2022 ad effettuare i necessari sopralluoghi sul bene appresso descritto, per rilevare gli elementi economico/estimativi necessari ad una successiva elaborazione dei dati, al fine di produrre la formulazione del giudizio di stima.

2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è ubicato nel Comune di Massa (MS) in Via Filippo Turati n°6, in prossimità del centro storico. La zona è prevalentemente residenziale ad alta densità abitativa, ben servita per quanto riguarda i servizi pubblici e privati ed i collegamenti alle principali vie di traffico.

L'ubicazione si considera buona.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. - Comune di Massa:

Foglio 79 - Particella 104 – Sub 13 – Zona 1 - Cat. A/2 - Cl. 05 - Consistenza 4,5 vani –

Rendita Euro: 708,84 - Piano S1-2.

4. PROVENIENZA, PROPRIETA' E STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è stato costruito ante 1967 e l'appartamento in questione risulta di proprietà per 1/1 di ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali, mentre la conformità edilizia non è stata verificata poiché l'immobile è stato realizzato prima del 1967 ed è conforme alle planimetrie catastali.

6. DESCRIZIONE

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento al piano secondo di un edificio residenziale, con cantina di pertinenza al piano interrato e posto auto scoperto di proprietà.

L'immobile, costruito presumibilmente negli anni quaranta, è a cinque piani fuori terra più interrato, ed ha una pianta a ferro di cavallo; affaccia con i tre lati principali (nord, sud ed ovest) su strade carrabili mentre il retro, con la corte interna, confina con altre proprietà.

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e mattoni, con tetto piano e balconi anch'essi in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate con alcune parti in mattoni a vista, serramenti esterni in legno verniciato e vetro con tapparelle e portoncino d'ingresso in legno e vetro. Il piano terra ha un rivestimento in pietra chiara, dello stesso tipo utilizzato per le cornici delle aperture.

L'edificio è dotato di ascensore, ma il piano dell'appartamento in questione non è servito dallo stesso.

Nell'edificio sono presenti spazi comuni, nello specifico una terrazza/stenditoio situata all'ultimo piano ed una corte interna, che è stata suddivisa tra le proprietà e che ospita i posti auto scoperti.

Il livello del fabbricato è medio e lo stato di manutenzione generale discreto.

L'appartamento in questione si trova in posizione d'angolo ed è composto da: ingresso, corridoio, cucina, un bagno, due camere ed una veranda ad uso soggiorno.

Le finiture interne e gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione: i pavimenti sono in marmette di graniglia, le porte interne in legno e vetro smerigliato, le pareti sono tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica in bagno ed in cucina.

Il portoncino d'ingresso è in legno, non blindato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a gas e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler situato in bagno. Non è presente impianto di condizionamento.

La cantina, situata al piano interrato, ha pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento, è chiusa da una porta in legno ed è dotata di una finestra.

La proprietà è completata da un posto auto scoperto di pertinenza, situato nella corte comune.

L'appartamento può essere classificato di livello economico lo stato conservativo sufficiente. Si ritiene necessaria una ristrutturazione.

La classe energetica dell'abitazione non è rilevabile dalla documentazione fornita.

La consistenza è stata calcolata con coefficienti di rettifica come segue:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie effettiva mq</i>	<i>Coefficiente di rettifica %</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Abitazione	90	100	90
Cantina	10	30	3

Totale superficie commerciale abitazione: mq 93

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

7.1 Criteri di stima e fonti di informazione

Gli edifici oggetto della presente perizia sono valutati secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso. Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento.

Con disimpegno; in particolare, la valutazione base sulla quale la scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuata nelle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie, le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il Comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicenza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

7.2 Valutazione

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario (Euro/mq)</i>	<i>Valore commerciale (Euro/mq)</i>
Abitazione	93	1.250	116.250

Valore totale dei beni sopra descritti: Euro 116.000,00 (euro centosedicimila#)

8. CONCLUSIONI

La sottoscritta Geom. Fabbro Natascia (doc. riconoscimento C.I. n° CA52880EV rilasciata dal Comune di Verona il 16/08/2019) nata a Venezia il 23/03/1988 residente in Verona via Silvio Pellico n° 4, con studio in Verona via della Concordia n° 6/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n° 3514, ad espletamento dell'incarico ricevuto, certo di aver bene e fedelmente operato al solo scopo di far conoscere la verità si sottoscrive.

Si allegano:

- 1- documentazione fotografica;
- 2- documentazione catastale;

Verona, 06/02/2023

Il Tecnico

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO GENERALI DELL'EDIFICIO



Foto 1 – vista generale dell'edificio da via Turati



Foto 2 – vista dell'ingresso sul lato ovest



Foto 3 – atrio dell'edificio



Foto 4 – accesso all'appartamento

FOTO INTERNE



Foto 5 – ingresso



Foto 6 – corridoio



Foto 7 – camera



Foto 8 – camera



Foto 9 – veranda



Foto 10 – vista dalla veranda finestrata



Foto 11- cucina



Foto 12- piano primo - bagno



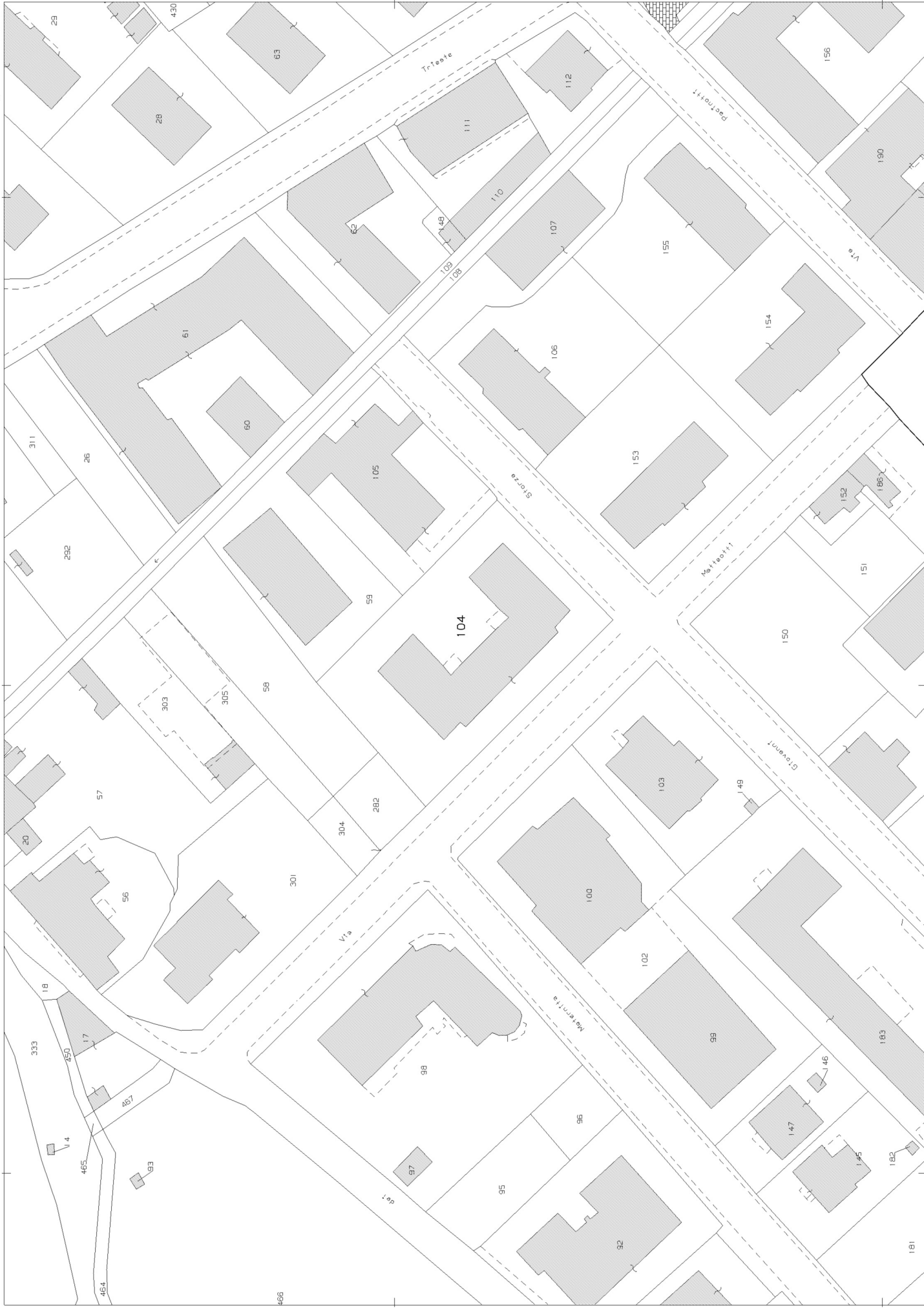
Foto 13 –cantina



Foto 14 –posto auto assegnato

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



MODELLO 101



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

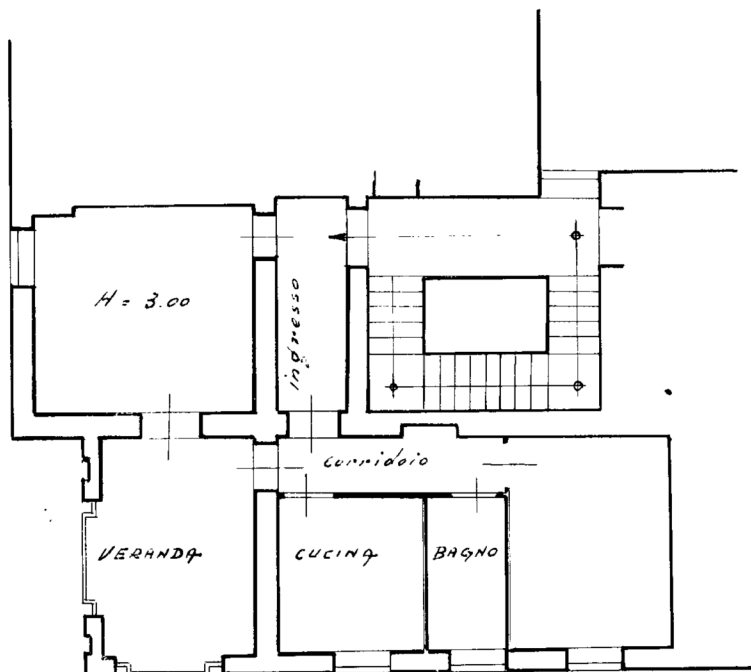
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MASSA** Via **L. Taddeucci**
Ditta **Istituto Nazionale Case Impiegati dello Stato - I.N.C.I.S.**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecnico Erariale** di **MASSA-CARRARA**
(Ufficio Erariale o del Comune)

PIANO II° "SCALA B."

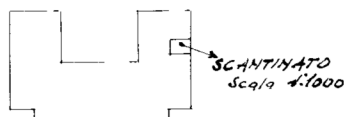
prop. della ditta sopra intestata

prop. della ditta sopra intestata



prop. della ditta sopra intestata

prop. della ditta sopra intestata



ORIENTAMENTO



SCALA P.L. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dall' **Ing. Principale**
Pacini Pasquale
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all' Albo de
della Provincia di

DATA
Firma:

intem 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di MASSA (F023) - < Foglio 79 - Particella 104 - Subalterno 13 >
VIA FILIPPO TURATI n. 6 Piano S1 - 2

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2023

Dati della richiesta	Comune di MASSA (Codice:F023)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 79 Particella: 104 Sub.: 13

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	---

Unità immobiliare dal 23/10/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		79	104	13	1		A/2	5	4,5 vani	Totale: 91 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 91 m ²	Euro 708,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2020 Pratica n. MS0030370 in atti dal 23/10/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13496.1/2020)
Indirizzo		VIA FILIPPO TURATI n. 6 Piano S1 - 2										
Notifica		Partita			Mod.58			5569				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Foglio 79 - Particella 104

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		79	104	13	1		A/2	5	4,5 vani	Totale: 91 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 91 m ²	Euro 708,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FILIPPO TURATI Piano S1 - 2										
Notifica		Partita			Mod.58			5569				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		79	104	13	1		A/2	5	4,5 vani		Euro 708,84	VARIAZIONE del 09/07/2014 Pratica n. MS0047232 in atti dal 09/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE. (n. 13212.1/2014)
Indirizzo										VIA FILIPPO TURATI Piano S1 - 2		
Notifica										Partita	Mod.58	5569

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		79	104	13	1		A/2	5	4,5 vani		Euro 708,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2002 Pratica n. 170338 in atti dal 29/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91380.1/2002)
Indirizzo										VIA FILIPPO TURATI Piano S - 2		
Notifica										Partita	Mod.58	5569

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		79	104	13	1		A/2	5	4,5 vani		Euro 708,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2002 Pratica n. 170209 in atti dal 29/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91342.1/2002)
Indirizzo										VIA TADDEUCCI TURATI Piano S - 2		
Notifica										Partita	Mod.58	5569

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		79	104	13	1		A/2	5	4,5 vani		L. 1.372.500
Indirizzo VIA TADDEUCCI Piano S - 2											
Notifica Partita 1019915 Mod.58 5569											

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		79	104	13	1		A/2	5	4,5 vani		L. 1.503
Indirizzo VIA TADDEUCCI Piano S - 2											
Notifica Partita 1019915 Mod.58 5569											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		79	104	13	1		A/2	5	4,5 vani		L. 1.503
Indirizzo VIA TADDEUCCI Piano S - 2											
Notifica Partita 12470 Mod.58 -											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2023

Situazione degli intestati dal 21/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/02/2000 Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Sede MASSA (MS) Repertorio n. 32073 - Prot. n.2832/1995 DIVISIONE Trascrizione n. 1139.1/2000 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 03/04/2000		

Situazione degli intestati dal 15/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6 fino al 21/02/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/3 fino al 21/02/2000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/6 fino al 21/02/2000
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/06/1991 - UR Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 416 n. 53 registrato in data 31/03/1992 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Trascrizione n. 1206.1/1993 in atti dal 12/05/1993		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/3 fino al 21/02/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/3 fino al 15/06/1991
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/3 fino al 15/06/1991
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).