

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Special Gardant Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. **83/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Benedetta Muracchioli**

<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 **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Fossola**
Via Agricola n. 141

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:	5
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. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	7
6.1 Attuale proprietaria	7
6.2 Titolo di provenienza.....	7
6.2 Provenienza ultraventennale	7
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	8
7.2 Conformità edilizia:	9
7.3 Conformità urbanistica	9
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:	10
8.2 Caratteristiche descrittive.....	11
8.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza:.....	12
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	13
9.1 Criterio di stima:.....	13
9.2 Fonti di informazione:.....	13
9.3 Valutazione corpi:	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	14
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	14

Beni in Carrara (MS)

Località **Fossola**
Via Agricola n. 141

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 di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS)

CAP: 54033 frazione: Fossola, Via Agricola n. 141

Identificato al catasto Fabbricati (Allegati nn. 1 e 2):

Identificativi catastali: foglio **63**, particella **912**, subalterno **3**, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, superficie 151, rendita € 1.322,13

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Indirizzo: Comune di Carrara, Via Agricola n. 141

Piano: Primo

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Scheda catastale: **Protocollo MS0107663 del 31/10/2012** (fg 63 mapp. 912 sub. 3)
(Allegato n. 4)

Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sul debitore: Bene personale pervenuto per atto di donazione

Eventuali comproprietari: Nessuno (ad eccezione della corte BCNC subalterno 4 del mappale 912 ed il garage al piano seminterrato, non censito in catasto e ricadente sulla corte comune)

Nota 1 - L'immobile censito al NCEU al foglio 63 mappale 912 sub. 3 è stato dichiarato con D.V. MS0107663 del 31/12/2012, derivato dal subalterno n. 1, quest'ultimo costituito con pratica MS0119631 del 23/11/2011 (COSTITUZIONE)

Nota 2- Al catasto terreni la particella fg 63 mappale 912 di mq 1.216 è stato generato da tipo mappale del 31/10/2012 pratica MS0107114 (Annotazione su visura: L'immobile

comprende il fg. 93 n. 90), a seguito della variazione sono stati soppressi i mappali 90 e 711 di mq 3.045 ed hanno dato origine, tra gli altri alla particella fg 63 mappale 912 di mq 1.216

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Servizi Catastali, non risulta censita la porzione ad uso garage posta al piano seminterrato, porzione che è stata edificata sull'area censita al Catasto Fabbricati con il subalterno n. 4 del mappale 912 (Bene comune non Censibile ai subalterni 2 e 3 dello stesso mappale); per procedere alla sua regolarizzazione catastale, si dovrà provvedere all'aggiornamento della mappa catastale dietro inoltro di Tipo Mappale e conseguente presentazione di denuncia di variazione per il censimento della nuova unità immobiliare; l'unità immobiliare (garage) dovrà essere cointestata alle due ditte proprietarie degli appartamenti subalterni 2 e 3 del mappale 912.

L'aggiornamento degli atti catastali comporta una spesa complessiva di € 3.000,00 somma da detrarre dal valore di stima dell'immobile.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare, consistente in appartamento posto al piano primo, sita nel Comune di Carrara località "Fossola", Via Agricola n. 141.

La zona è periferica rispetto al centro cittadino di Carrara ed è caratterizzata da piccole costruzioni e palazzine a destinazione prevalente residenziale con la presenza di alcune attività commerciali di vicinato.

Dalla strada Via Agricola si accede alla proprietà percorrendo per circa 400 di una ripida e stretta strada di penetrazione a fondo chiuso.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in perizia, è formato da un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo (oggetto di stima); l'area circostante è catastalmente comune alle due unità immobiliari.

All'interno dell'area comune, contraddistinta dal subalterno 4, insite un garage seminterrato e non accatastato, anch'esso di proprietà comune alle due unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Mista agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Carrara Centro posto a circa 4 km, Marina di Carrara posta a circa 4,5 km.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo, Marina di Carrara, Porto commerciale e turistico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Carrara posto a circa 4 km , Stazione ferroviaria di Avenza posta a circa 2 km , Porto di Marina di Carrara posta a circa 4,5 km, Aeroporto di Pisa posto a circa posto a circa 62 m

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento oggetto di perizia è occupato dall'Esecutata, Sig.ra [REDACTED] e dal marito

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:

- **Iscrizione del 18/01/2013 n. 46 di protocollo, ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA contro [REDACTED] (Allegato n. 18);**

Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 31/10/2022 al n. 8597 di particolare, pignoramento a favore di BANCA CARIGE SPA contro [REDACTED] (Allegato n. 19);

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali

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.

Ipotecche volontarie/Mutui: €. 35,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessun condomino

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: Nessuna

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietaria

[REDACTED]

6.2 Titolo di provenienza

Atto di Donazione Notaio De Luca Tommaso del 07/11/2012 repertorio n. 16.873, trascritto il 09/11/2012 al n. 6915 di particolare, a seguito del quale [REDACTED] donano alla figlia [REDACTED] l'immobile in Carrara Via Agricola n. 141 censito al catasto fabbricati al foglio 63 mappale 912 subalterno 3 (Allegato n. 8).

Nota: si evidenzia che trattandosi di trasferimento avvenuto per atto di donazione sussiste la possibilità che eventuali eredi legatari dei donanti [REDACTED] 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 Provenienza ultraventennale

In precedenza [REDACTED], in ragione di 1/3 ciascuno vendono a [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Guido Lucentini del 23/03/1992 repertorio 184.570, trascritto il 27/03/1992 al n. 2626 di particolare (Allegato n. 9.a) e successiva trascrizione per "rettifica d'Ufficio ai dati acquisiti dalla nota 2616/1992" (Allegato n. 9.b), l'immobile censito al catasto terreni al foglio 63 mappale 90 (rudere di mq 39) e 711 terreno di mq 3.045.

Nota 1: Al catasto terreni la particella fg 63 mappale 912 di mq 1.216 è stato generato da tipo mappale del 31/10/2012 pratica MS0107114 (Annotazione su visura: L'immobile comprende il fg. 93 n. 90), a seguito della variazione sono stati soppressi i mappali 90 e 711 di mq 3.045 ed hanno dato origine, tra gli altri alla particella fg 63 mappale 912 di mq 1.216

Nota 2: L'immobile censito al NCEU al foglio 63 mappale 912 sub. 3 è stato dichiarato con DV MS0107663 del 31/12/2012, derivato dal subalterno n. 1, quest'ultimo costituito con pratica MS0119631 del 23/11/2011 (COSTITUZIONE)

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n. 372 del 21/12/1995** (Allegato n. 10)

Rilasciata a [REDACTED]

Per i lavori di "Ampliamento e ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione"

Il progetto prevede l'ampliamento di un preesistente vecchio fabbricato monofamiliare su due piani per la realizzazione una abitazione composta da piano terra e primo oltre a piano interrato destinato a cantina e garage

- La pratica sismica è stata depositata al Genio Civile di Massa Carrara il 24/09/1996 prot. 3390 pratica sismica n. 797 (Allegato n. 12)

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 251/99 del 14/12/1999** (Allegato n. 14)

Rilasciata a [REDACTED]

Per le opere di "Sanatoria per opere in diminuzione di volume" consistente, tra l'altro, la nella *"eliminazione di un piano nel volume posizionato a monte del fabbricato esistente e la modifica dell'orientamento delle falde del tetto..... nella eliminazione dei vani interrati ed esclusione del garage"* così come riportato sulla relazione del tecnico progettista Arch. Gianna M: Bianchi (Allegato n. 13.d)

- Preceduto da autorizzazione del Dirigente n. 113 del 04/10/1999 (Allegato n. 13.a)
- Preceduto da parere della Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici protocollo 16766 del 18/11/1999 (Allegato n. 13.c)

- **Segnalazione di inizio attività del 11/10/2012 protocollo 50890** (Allegato n. 15)

Rilasciata a [REDACTED]

L'intervento è relativo al frazionamento in due unità immobiliari dell'unità preesistente, eliminazione del vano scala interno, modifiche prospettiche, modifiche interne, costruzione di balcone.

Preceduto da Autorizzazione paesaggistica n. 59 del 16/11/2010 per la "modifica alle aperture esterne e costruzione di balcone" (Allegato n. 15.d)

7.2 Conformità edilizia:

Si sono ravvisate le seguenti irregolarità:

- Riguardo all'appartamento oggetto di perizia, lievi modifiche interne, eliminazione del balcone rispetto a quanto rappresentato sull'ultimo titolo abilitativo SCIA protocollo n. 50890 del 11/10/2012; il tutto come meglio rappresentato sul grafico di rilievo dell'immobile (Allegato n. 6.a)
- Realizzazione di opere esterne non rappresentate sui titoli abilitativi.
- Il garage comune posto al piano seminterrato, è stato rilevato di dimensioni diverse rispetto a quanto rappresentato sulla tavola n. 3 della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 251/99 del 14/12/1999; le differenze planimetriche sono evidenziate sul grafico allegato n. 6.b alla perizia di stima; su detto grafico si è sovrapposto lo stralcio della pianta del piano seminterrato estratta dal titolo abilitativo, Concessione Edilizia in sanatoria n. 251/99 del 14/12/1999, con lo stato di fatto rilevato sul posto durante il sopralluogo.

Sanabilità delle irregolarità:

Si dovrà provvedere alla sanatoria edilizia delle opere abusive sopra evidenziate, in tutto od in parte, dietro inoltro di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014, salvo parere positivo del Comune di Carrara, o al ripristino, come nello stato autorizzato, delle opere difformi non eventualmente sanabili.

Il CTU ha stimato che per provvedere alla sanatoria delle opere abusivamente realizzate, comprensiva di spese tecniche, sanzioni amministrative ed eventuali opere edili di ripristino, si dovrà sostenere una spesa di € 10.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

7.3 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (Allegato n. 16)
In forza della delibera:	Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022, ed efficace dal 30/09/2022
Zona omogenea:	V3.2 - le aree agricole della collina,
Norme tecniche di attuazione:	art. 48 delle NTA Classe di intervento 4

Note generali sulla conformità:

Vincoli:

- Vincolo Paesaggistico art. 136 D.lgs n°42/2004 (ex L. n° 1497/39) Art.14 della Disciplina di Piano e Sezione 4 Beni Paesaggistici
- Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica e Geomorfologica/Geologica del Piano Strutturale- Pericolosità geomorfologica ELEVATA
- G.3b - Vincolo idrogeologico

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Porzione di fabbricato bifamiliare, consistente in appartamento posto al piano primo e nel suo interno composto da: ingresso, soggiorno, cucina pranzo, due camere da letto, disimpegno, due bagni, due ripostigli, oltre ad un balcone di ingresso (Allegato n. 6).

Al piano seminterrato è presente un garage, costituito da unico vano, edificato su terreno comune catastalmente identificato al subalterno n. 4 del mappale 912; il terreno è censito come "Bene Comune Non Censibile comune ai subalterni 2 e 3 dello stesso mappale.

Il garage è rifinito al grezzo con pareti perimetrali cemento armato a vista, soffitto travetti in latero cemento e pignatte a vista, pavimento battuto in c.l.s, portone di ingresso in ferro e lamiera a due ante (Allegato n. 7.g).

Il terreno circostante il fabbricato, comune alle due unità che compongono l'edificio, è sistemato a giardino con camminamenti e spazi pavimentati con pietra naturale e piastrelle di cotto.

Per visualizzare l'immobile sia all'interno che all'esterno, nonché in grado di finitura dello stesso, si veda la documentazione fotografica allegato n. 7.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Bene personale pervenuto per atto di donazione

Eventuali comproprietari: Nessuno (ad eccezione della corte BCNC subalterno 4 del mappale 912 ed il garage al piano seminterrato, non censito in catasto e ricadente sulla corte comune)

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: Porzione originaria ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995 /1999 oltre intervento di frazionamento nell'anno 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza variabile Altezza minima mt 2.20, altezza massima mt 3.34

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, sia all'esterno che all'interno, si presenta in uno stato manutentivo normale.

8.2 Caratteristiche descrittive.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde	materiale: c.a.
Solai	tipologia: Solaio formato da travi in c.a., travetti prefabbricati e pignatte	
Strutture verticali	materiale: c.a.	

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente con doppio vetro	materiale: Infisso in PVC
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto	
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica Riferito limitatamente a: Cucina/pranzo	
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato Riferito limitatamente a: Ad eccezione della cucina/pranzo	
Rivestimento	ubicazione: bagno	materiale: Piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina	materiale: Piastrelle in marmo

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia
--------	--------------------------------

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

Esiste impianto elettrico	SI
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	Impianto sottotraccia a termosifoni alimentato da caldaia a gas metano
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (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.

8.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
 - b- Verande chiuse – Coefficiente 0.80
 - c- Vani mansardati abitabili di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.75
 - d- Autorimesse - Coefficiente 0.50
 - e- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - f- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	56,70	1,00	56,70
Residenziale porzione mansardata	Sup. reale lorda	83,00	0,75	62,25
Balcone	Sup. reale netta	14,00	0,25	3,50
		153,70		122,45

Accessori

1. Incidenza Area esterna comune (BCNC subalterno 4 mappale 912) Sviluppa una superficie complessiva di 950 mq
Valore incidenza parte comune: **€ 20.000**
2. Incidenza su garage comune Sviluppa una superficie complessiva di 60 mq
Valore incidenza su garage comune: **€ 25.000**

Note: accessori in comproprietà con l'unità immobiliare del piano terra contraddistinta dal subalterno 2 del mappale 912

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, 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 Carrara;

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 Carrara.

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con la proprietà della corte esterna BCNC e garage interrato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	56,70	€ 1.800,00	€ 102.060,00
Residenziale porzione mansardata	62,25	€ 1.800,00	€ 112.050,00
Balcone	3,50	€ 1.800,00	€ 6.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 220.410,00
Valore corpo	€ 220.410,00
Valore Accessori	€ 45.000,00
Valore complessivo intero	€ 265.410,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 265.410,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con proprietà della corte BCNC e garage	122,45	€ 265.410,00	€ 265.410,00

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%) € -66.352,50

Si evidenzia che in tale percentuale di riduzione è compreso il rischio di azione di riduzione (Art. 533 c.c.) trattandosi di bene immobile pervenuto all'Esecutato per atto di donazione.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Regolarizzazione atti catastali € -3.000,00

Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene € -10.000,00

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

Certificato energetico presente: **NO**

Pendenze condominiali: NO

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 186.057,50

Allegati:

- 1- Estratto di mappa
- 2- Visura catasto Fabbricati
- 3- Elaborato planimetrico
- 4- Planimetria catastale
- 5- Visura catasto Terreni
- 6- Grafico rilievo dell 'immobile
- 7- Documentazione fotografica del bene
- 8- Titolo di provenienza
- 9- Titolo di provenienza ventennale
- 10- Titolo edilizio
- 11- Titolo edilizio
- 12- Pratica sismica
- 13- Titolo edilizio
- 14- Titolo edilizio
- 15- Titolo edilizio
- 16- Estratto POC
- 17- Visura nominale CRRII
- 18- Formalità contro
- 19- Formalità contro

Data generazione:
14-04-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

