
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **45/2024**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Davide Tovani
Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N
Studio in: Piazza 2 Giugno 14 - 54033 Carrara
Telefono: 0585911664
Email: dtovaniarch@gmail.com
Pec: davide.tovani@archiworldpec.it



Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Caniparola**
Via Fonda n. 18

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 3

 Corpo: A 3

 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 4

2. DESCRIZIONE 4

3. STATO DI POSSESSO 4

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 5

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 6

7. PRATICHE EDILIZIE 6

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11



Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Caniparola**
Via Fonda n. 18

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

E' stata depositata la certificazione notarile sostitutiva.

Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

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 frazione: Caniparola, Via Fonda n. 18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. Proprietà 1/2 OMISSIS Proprietà 1/2, foglio **55**, particella **586**, subalterno **11**, indirizzo Via Fonda n. 18, piano T, comune FOSDINOVO, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale: 71 mq Totale: escluse aree scoperte**: 66 mq, rendita € Euro 379,60

Derivante da: VARIAZIONE del 07/10/2022 Pratica n. MS0045228 in atti dal 07/10/2022 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 45228.1/2022). VARIAZIONE del 06/10/2022 Pratica n. MS0045175 in atti dal 07/10/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 45175.1/2022). Atto del 12/01/2006 Pubblico ufficiale OMISSIS COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 24/01/2006

Confini: a Nord confina con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 55, Particella 586, Sub 2; A Sud confina con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 55, Particella 586, Sub 8; a Est confina con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 55, Particella 586, Sub 8 e 10; a Ovest confina con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 55, Particella 586, Sub 8.

Note sulla conformità catastale: **si precisa che l'immobile riportato in NCEU a Foglio 55 Particella 586 Subalterno 1, di cui alla procedura, in base alla nota di variazione in soppressione del 06.10.2022 pratica n. ms0045175, in atti dal 07.10.2022 - variazione – diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.45175.1/2022), risulta attualmente soppresso e variato ed ha generato l'immobile riportato in NCEU a Foglio 55 Particella 586 Subalterno 11.**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Data Matrimonio OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: nella zona d'ingresso del living principale dell'abitazione sono state create due pareti con altezze distinte di circa 2.2 m. e 1,6 m. che delimitano parzialmente l'area di accesso. Tale difformità è catastalmente identificabile come lieve, non ha rilevanza



catastale e non comporta l'obbligo di presentare nuova dichiarazione di variazione planimetrica (DOCFA).

Note generali: l'immobile catastalmente identificato da Foglio 144, Particella 571 e sub.12 è parte di un complesso bi/tri familiare che comprende un'area esterna comune catastalmente identificate dal sub. 6 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3-10-11 (VIALETTO DI ACCSSO). Allo stato attuale tale spazio esterno è privo di una propria effettiva autonomia ed è legato al bene principale (sub.11) da un vincolo pertinenziale esclusivamente servente e nei limiti dei proporzionali diritti ne segue quindi la destinazione.

Si precisa altresì che:

1. l'accesso al bene immobile catastalmente identificato al Foglio 55 Particella 586 sub. 11 è possibile soltanto attraverso le due unità immobiliari confinanti rispettivamente accatastate come Foglio 55 Particella 586 sub 8 e Foglio 55 Particella 586 sub 9, che non sono state pignorate. Infatti per poter raggiungere il bene immobile oggetto di espropriazione, prima bisogna percorrere l'immobile di cui al Foglio 55 Particella 586 sub 9, che corrisponde a un vialetto, poi bisogna accedere, tramite portone pedonale, al bene identificato al Foglio 55 Particella 586 Sub. 8, giardino/corte (ad oggi identificabile come area ad uso esclusivo de sub. 11) e infine, tramite ballatoio con scala si accede all'interno dell'unità immobiliare identificata al Foglio 55 Particella 586 Sub. 11. I beni immobili identificati al Foglio 55 Particella 586 Sub 8 e al Foglio 55 Particella 586 Sub. 9, classificati come area urbana F/1, benché privi di una specifica rendita catastale, godono di una propria classificazione catastale autonoma e indipendente.

2. L'immobile catastalmente identificato da Foglio 55 Particella 586 Sub. 11 confina con l'unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 55 Particella 586 Sub 10, che non è stata pignorata ed è considerata ad oggi come una parte naturalmente compresa nell'abitazione identificata da Foglio 55 Particella 586 Sub. 11 e a cui si accede attraverso una apertura (porta) dal corridoio di disimpegno del bene identificato al Foglio 55 Particella 586 Sub. 11. Il bene immobile identificato come Foglio 55 Particella 586 Sub 10, classificato come abitazione civile A/2, gode di una propria classificazione catastale autonoma e indipendente.

I beni identificati da Foglio 55 Particella 586 Sub,8, Foglio 55 Particella 586 Sub 9, e Foglio 55 Particella 586 Sub.10 sono indipendenti e privi di qualsivoglia vincolo servente con il bene identificato al Foglio 55 Particella 586 Sub. 11; ciò implica che benché non sono soggetti al pignoramento e non sono valutati ai fini della stima del compendio immobiliare costituente il Lotto 001 ne condizionano però la commerciabilità economica.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile identificato dal Lotto 001 è collocato nel Comune di Fosdinovo, precisamente nella frazione di Caniparola al confine con la regione Liguria e il Comune di Sarzana-

L'area è prevalentemente a destinazione residenziale, caratterizzata da una elevata densità edificatoria che si costituisce prevalentemente di edifici mono e bifamiliari con area verde pertinenziale. Nella zona sono presenti diversi servizi quali supermercato e attività commerciali di vario genere, discreto è il collegamento viario circostante (SS Aurelia e strade provinciali) che consente di raggiungere agevolmente la zona costiera e i centri abitati maggiori nelle vicinanze (Carrara e Sarzana), benché ciò implichi un traffico veicolare intenso in tutta l'area della frazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Sarzana

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio
Chianca Gennaro in data 12/01/2006 ai nn. 33052/17766; Iscritto/trascritto a Massa
Carrara in data 19/01/2006 ai nn. 615/143

- **Ipoteca riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 51.362,08; Importo capitale: € 25.681,04; A rogito di Agenzia
delle Entrate in data 16/12/2019 ai nn. 1060/6619; Iscritto/trascritto a Massa Carrara
in data 16/12/2019 ai nn. 11331/1502

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS reperto-
rio n. OMISSIS iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/04/2024 ai nn.
3501/2875;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nd.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al mo-
mento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** n.d.**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà) **proprietario/i ante ventennio al 12/01/2006**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà) da OMISSIS nato a OMISSIS in OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data OMISSIS. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà) **proprietario/i ante ventennio al 12/01/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 685

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione interna, ampliamento una tantum, adeguamento impianti (elettrico, idrico, termico, sanitario)

Oggetto: Ristrutturazione di fabbricato esistente

Presentazione in data 02/03/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 05/08/2005 al n. di prot. 2015

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: risulta depositata "comunicazione di ultimazione lavori" (secondo art.86 LRT n.1 /2005) il 24-02-2007 protocollo n. 1214, sottoscritta da professionista abilitato (OMISSIS) il quale attesta: che i lavori sono terminati il 15.02.2007.

Numero pratica: 638

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/04/1970

Numero pratica: 438/189

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L 28/2/85 n°47)

Per lavori: sanatoria riferita alle opere realizzate difformi dal titolo legittimo

Rilascio in data 31/10/1996

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa collocazione della porta di accesso al bagno-wc, che risulta spostata rispetto al progetto autorizzato; realizzazione di pareti a mezza altezza che vanno



creare un disimpegno d'ingresso nella zona soggiorno-pranzo

Regolarizzabili mediante: CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, L.r.T 64/2014) - art.136 comma 6, mancata comunicazione asseverata lavori.

CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, L.r.T 64/2014). La CILA è subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: indicativamente sono stati riportati i costi della sanzione pecuniaria da pagare al Comune di Fossanova contestualmente alla presentazione della pratica CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA.

Le spese tecniche professionali per la redazione di tale pratica, non sono computate e sarà necessario aggiungerle al costo totale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fronte sud-est del fabbricato è difforme, la porta finestra che immette nel balcone (lato verso sud-ovest) dovrebbe essere una finestra e viceversa la finestra collocata verso l'angolo opposto (lato verso nord-est) dovrebbe invece essere una porta finestra.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 e dell'art. 209 della LRT 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare: difformità del prospetto lato sud-est.

Le irregolarità riscontrate rientrano negli interventi realizzati in mancanza del titolo autorizzativo (SCIA) si può ottenere la sanatoria secondo art. 209 commi 1 e 2 b e 2 bis Legge Regionale Toscana n. 65-2014.

La sanatoria è subordinata al pagamento di € 1.000,00, a titolo di sanzione amministrativa minima, che sarà soggetta ad eventuale congruaggio a seguito di istruttoria edilizia ("...da euro 1.000,0 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.."), art. 209 comma 6 ter Legge Regionale Toscana n. 65-2014

SCIA in sanatoria_: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: l'importo riportato è relativo esclusivamente al costo della sanzione pecuniaria minima prevista - art. 209 comma 6 ter Legge Regionale Toscana n. 65-2014 -. Le spese tecniche professionali per la redazione dell'istanza corredata di tutta la documentazione (di cui agli articoli 142 e 145 LRT n. 65 2014) necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune, nonché eventuali contributi e diritti non sono computate dovranno essere aggiunte al costo totale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul fronte sud-est del fabbricato, in corrispondenza del balcone è presente una tettoia di legno realizzata con travi, pilastri e manto di copertura con tegole di laterizio. La struttura è completata con pluviali e canali di gronda per smaltimento delle acque meteoriche.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: sarà necessario prevedere la rimozione del manto di copertura in laterizio e la sua eliminazione. Tale intervento consentirà di trasformare la tettoia in una "pompeiana" priva della copertura integrale (assimilabile a un tetto) ed avrà la sola funzione di schermatura solare.

Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole marsigliesi o coppi e canali e piccola orditura in legno compreso smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio.

(cod. A25088 -Prezziario DEI-: 15,87 €/mq): € 214,20

Oneri Totali: **€ 214,20**

Note: si precisa che il prezzo riportato per il ripristino dello stato dei luoghi è puramente indicativo è soggetto a possibili variazioni ed incrementi.

Infatti, per valutare e prevedere le opere necessarie occorrerà predisporre un "progetto analitico d'intervento di ripristino" che il sottoscritto non ha avuto l'incarico di predisporre.

Note sulla conformità edilizia: il bene è non conforme alla documentazione depositata presso i competenti uffici tecnici comunali.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. modifiche negli ambienti interni;
2. modifica del prospetto esterno sud-est del fabbricato (porta finestra al posto di una finestra e finestra al posto di una porta finestra);



3. costruzione di tettoia esterna lungo il balcone sul fronte sud-est.
Indicativamente si rileva che sono state riscontrate anche lievi differenze (nella tolleranza) nelle dimensioni rilevate (a campione) degli ambienti interni rispetto alla quotazione delle misure previste e riportate nella documentazione grafica relativa al titolo abilitativo (Permesso di Costruire n.685/2005).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	POC Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01.02.2019.
Zona omogenea:	Territorio urbanizzato UTOE 1 Caniparola/Borghetto
Norme tecniche di attuazione:	Territorio Urbanizzato art. 7 comma 5 , art 23
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:
Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di due piani ad uso residenziale del tipo bi/tri familiare, è sostanzialmente libero su tre dei quattro lati che lo costituiscono ed è collocato al piano terreno nel lato sud est. L'accesso avviene da vialetto esterno tramite cancello pedonale, che immette nella zona giardino esterna da cui si accede all'interno tramite un piccolo ballatoio. Dall'ingresso si accede direttamente alla zona living e cucina tramite un piccolo disimpegno (realizzato attraverso due pareti a "mezza altezza"), nella zona living è presente un'ampia porta finestra che immette nel balcone pertinenziale (verso est), nel alto opposto si accede tramite disimpegno alla zona notte caratterizzata da una camera da letto e un bagno wc finestrato attrezzato con doccia. In fondo al corridoio, verso ovest, con accesso tramite porta divisoria, è collocata una seconda camera da letto che è di fatto parte integrante dell'immobile ma che, ad oggi, non è compresa nella valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.9

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: lo stato conservativo generale si può considerare sufficiente, ad oggi sono necessarie opere di manutenzione ordinaria quali pulitura ed imbiancatura e ripristino.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC protezione: persiane condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: persiane condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Mattonelle in cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Parquet condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. Si evidenzia che visivamente l'impianto, appare in regola ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	sottotraccia
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. Si evidenzia che visivamente l'impianto, appare in regola ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Condizionamento e climatizzazione:



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Note generali impianti: l'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica per l'uso residenziale. In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. L'assenza della documentazione di cui sopra, benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è stata considerata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi) 30% fino a metri quadrati 25;

* Le superfici riportate sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo, e della successiva verifica eseguita su:

1. planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici provinciali del Territorio –
2. doc. grafica allegata depositata presso i competenti uffici tecnici comunale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali abitazione	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Pertinenze_Balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,30	4,80
		82,00		70,80

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: Anno 2023 - Semestre 2
Zona: Periferica/CANIPAROLA-PEDECOLLINARE
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 1400
Valore di mercato max (€/mq): 1900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Fosdinovo .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).
Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione, dotazioni e impiantistiche, nonché la situazione urbanistica/edilizia e catastale (conformità e/o difformità).
Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.
Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).
Nella valutazione è stato applicato un deprezzamento del valore dovuto:

1. alle difformità edilizia/urbanistiche riscontrate;
2. alle problematiche di accesso e godimento del bene immobile identificato al Foglio 55 Particella 586 Sub. 11, così come dettagliato nel punto 1 della relazione di perizia "IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA".

Il valore del deprezzamento percentuale è indicativo ed è suscettibile a possibili variazioni ed incrementi.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali abitazione	66,00	€ 1.600,00	€ 105.600,00
Pertinenze_Balconi	4,80	€ 1.600,00	€ 7.680,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 113.280,00
difformità edilizie e accesso/godimento del bene. detrazione del 50.00%	€ -56.640,00
Valore corpo	€ 56.640,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 56.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.320,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	70,80	€ 56.640,00	€ 28.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.496,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.214,20

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

- A
Certificato energetico presente: NO
Indice di prestazione energetica: nessuno

Pendenze condominiali:

- A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.929,80
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

Allegati n. 1 - Copia doc. catastale: visure immobili, elaborato planimetrico mappa 1: 2000, planimetria 1: 200.

Allegati n. 2 - Copia doc. Anagrafica degli esecutati.

Allegati n. 3 - Copia rilievo fotografico digitale del lotto.

Allegati n. 4 - copia doc. grafica, edilizia di progetto (Comune di Fosdinovo).

Allegati n. 5 – Atto di provenienza

Data generazione:
22-10-2024

L'Esperto alla stima

