

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N.R.G. E.I. 53/2022
data udienza: 12/10/2023

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Appartamento
con garage

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – 54100 Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

Beni in **Licciana Nardi (MS)**
Località/Frazione **Loc. Masero**
via Germania n. 9

INDICE

Lotto: 001 -Appartamento con garage

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12

Beni in **Licciana Nardi (MS)**
Località/Frazione **Loc. Masero**
via Germania n. 9

Lotto: 001 -Appartamento con garage

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Loc. Masero, via Germania n. 9

Appartamento identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

foglio **54**, particella **448**, subalterno **12**, indirizzo via Germania n. 9, piano Terra, comune Licciana Nardi, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 335,70

Confini: L'appartamento confina a nord e ad est con altri subalterni dello stesso mappale 448, ad ovest confina con il vano scale condominiale, mentre a sud si affaccia direttamente sulla via di corsa comune di accesso ai garage.

Garage identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Foglio **54**, particella **448**, subalterno **23**, indirizzo via Germania n. 9, piano seminterrato, comune Licciana Nardi, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita € 73,75

Confini: Il garage confina ad ovest e ad est con altri subalterni (garage) dello stesso mappale 448, a nord confina con il corridoio comune di accesso ai garage e cantine, mentre a sud si affaccia direttamente sulla via di corsa comune di accesso ai garage.

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito con quanto rappresentato nella planimetria catastale presente presso il catasto fabbricati della provincia di Massa Carrara si riscontra quanto segue:

- Per quanto riguarda l'appartamento (sub. 12), non si rilevano particolari difformità in quanto lo stato rilevato corrisponde quasi totalmente alla planimetria catastale. Si riscontra in loco solo la presenza di due riseghe nelle murature, generate dalla sporgenza dei pilastri, in corrispondenza della parete lato ovest del soggiorno ed in corrispondenza della parete lato est della camera matrimoniale, che non sono riportate nella planimetria catastale. Inoltre la porta d'ingresso alla camera matrimoniale, in loco risulta leggermente arretrata rispetto al resto della tramezzatura della camera, mentre invece nella planimetria catastale risulta allineata. Infine in corrispondenza del locale adibito a bagno, sul posto è stata riscontrata la presenza di un gradino a terra e la chiusura parziale del retro del pilastro nel lato ovest, opere non riportate nella planimetria catastale.

- Per quanto riguarda il garage posto al piano seminterrato (sub. 23), si riscontra in loco la presenza di una risega (pilastro o falsa colonna) in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del garage, non riportata nella planimetria catastale. Inoltre la porta pedonale di accesso al garage dal corridoio comune, presente al piano scantinato del condominio, in loco risulta ubicata in posizione diversa rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali

Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito in via Germania n. 9, località Masero nel comune di Licciana Nardi. La zona di ubicazione dell'immobile risulta semiperiferica, ma comunque vicina a zone commerciali ed al casello autostradale e stazione ferroviaria di Aulla. L'immobile nonostante la ridotta distanza dal centro di Aulla, ricade nel comune di Licciana nardi, il cui centro storico dista a circa 8 Km.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole (sufficiente), farmacie (buona), negozi (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Lunigiana.

Attrazioni paesaggistiche: Appennino tosco-emiliano, borghi della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Borgo medievale di Apella, castello di Licciana Nardi, castello di Bastia.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 100 m, Stazione Ferroviaria di Aulla 1,7 Km, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

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 [redacted]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 186.000,00

Importo capitale: € 93.000,00

[redacted]
[redacted]
Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. [redacted] (vedi punto 4.2.4)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Uff. Giud. Unep. Presso il Tribunale di Massa in data [redacted]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- **Ipoteca** in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo [redacted]

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 500,00 euro (vedi Allegato n. 7)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Alla data di presentazione della Perizia non risultano deliberati lavori straordinari da parte del Condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Riguardo all'anno 2022, il Reparto Rendiconto 2022 fornito dall'Amministratore di Condominio, riporta un conguaglio dovuto pari ad € 62,46. Visionando il Rendiconto 2023, tale importo viene contabilizzato tra le spese del 2023, da sommare all'importo preventivato di euro 455,18, con un totale da corrispondere per l'anno 2023 pari ad euro 517,64. Tale importo di euro 517,64 viene richiesto dall'Amministratore nell'anno 2023, suddiviso nelle seguenti 4 rate: € 175,64 con scadenza 30/03/2023, € 114,00 con scadenza 30/06/2023, € 114,00 con scadenza 30/08/2023 ed euro 114,00 con scadenza al 30/10/2023 (Vedi Allegato n. 7).

Alla data di presentazione della Perizia, risultano insolute le prime tre rate relative all'anno 2023 per un importo pari ad euro 403,64

Millesimi di proprietà generale: 57/1000 **Quota millesimi scale:** 65/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Allo stato attuale l'appartamento oggetto di pignoramento (posto al piano terra) risulta accessibile anche da parte di disabili. Per una fruibilità completa dell'appartamento da parte di disabili, necessita però eseguire alcune modifiche delle aperture interne ed anche modifiche della disposizione interna del bagno.

Allo stato attuale, il garage non risulta fruibile da parte di disabili, in quanto accessibile esclusivamente tramite via di corsa carrabile esterna con elevata pendenza o tramite scale interne condominiali sprovviste di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo particolare. Vedi Regolamento Condominiale (Allegato n. 17)

Attestazione Prestazione Energetica: Non noto se presente

Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

Note Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presente

Avvertenze ulteriori: Non presenti

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non risultano ulteriori oneri oltre alle spese condominiali sopra indicate

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

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari da ante ventennio ad oggi [redacted]

05/03/2003 ai nn. 4943/1327; trascritto a Massa Carrara in data 10/03/2003, ai nn. 2645/1910.

Note [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica iniziale: Concessione Edilizia 908 Pratica Edilizia n.2109 del 1987 rilasciata dal Comune di Licciana Nardi.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CONDOMINIALE IN LOC. MASERO.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia 908 Bis Pratica Edilizia n.2077 del 1988 e la Concessione Edilizia 908 Ter Pratica Edilizia n.2109 del 1988

Numero pratica di Variante: Concessione Edilizia 1061 Pratica Edilizia n.2399 del 1989 rilasciata dal Comune di Licciana Nardi. Variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 908/87

Intestazione: [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1990 al n. di prot. 6105 (vedi Allegato 9)

Pratica S. 5413 c.a. n. 3887 del 23/09/1989 (Vedi Allegato 8)

Relazione di fine lavori strutture del 13/07/1990

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito con l'ultima pratica edilizia (Concessione Edilizia 1061 Pratica Edilizia n.2399 del 1989 rilasciata dal Comune di Licciana Nardi, Variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 908/87) inerente la Costruzione dell'immobile, si riscontrano le seguenti irregolarità:

- Per quanto riguarda l'appartamento (sub. 12), non si rilevano particolari difformità in quanto lo stato rilevato corrisponde quasi totalmente ai grafici allegati alla Variante n. 1061 del 1989. Si riscontra in loco solo la presenza di due riseghe nelle murature, generate dalla sporgenza dei pilastri, in corrispondenza della parete lato ovest del soggiorno ed in corrispondenza della parete lato est della camera matrimoniale, che non sono riportate nei grafici della concessione in Variante n. 1061 del 1989. Inoltre la porta d'ingresso alla camera matrimoniale, in loco risulta leggermente arretrata rispetto al resto della tramezzatura della camera, mentre invece nei grafici della variante concessionata risulta allineata. Infine in corrispondenza del locale adibito a bagno, sul posto è stata riscontrata la presenza di un gradino a terra e la chiusura parziale del retro del pilastro nel lato ovest, opere non riportate nella tavola grafica della variante.

-Per quanto riguarda il garage posto al piano seminterrato (sub. 23), si riscontra in loco la presenza di una risega (pilastro o falsa colonna), in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del garage, non riportata nel grafico allegato alla Concessione in variante. Inoltre la porta pedonale di accesso al garage dal corridoio comune, presente al piano scantinato del condominio, in loco risulta ubicata in posizione diversa rispetto a quanto raffigurato nel grafico della Concessione in variante n. 1061 del 1989.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA per opere già eseguite.

Presentazione di CILA per opere già eseguite: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00 oltre accessori di legge.**

Note: E' escluso dall'importo, l'onere della sanzione pecuniaria, in quanto la sua quantificazione viene definita dal Settore Urbanistica del Comune di Licciana Nardi

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n° 41 del 10/08/2001 e successiva variante approvata con C.C. n° 9 del 08/02/2008

Zona omogenea:	Sottozona Omogenea B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 R.U.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano strutturale Intercomunale
In forza della delibera:	C.C. n° 3 del 19/02/2021 vigente con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi conformità Edilizia punto 7.1

Descrizione: **Appartamento con garage**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da un appartamento posto al piano terra di un condominio, accessoriato da garage esclusivo al piano sottostante. L'immobile è sito in via Germania n. 9, località Masero nel comune di Licciana Nardi. L'intero edificio condominiale si sviluppa su un terreno con un dislivello altimetrico. L'ingresso condominiale al piano terra si trova a livello stradale di via Germania, mentre nel lato sud la via di corsa esterna di accesso ai garage, scende di quota rispetto al livello stradale; il garage risulta seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene dal corridoio del vano scale condominiale, posto nel lato nord. Dallo stesso vano scale si può scendere al piano seminterrato, dove è possibile accedere al garage tramite una porta. L'accesso carrabile al garage è consentito tramite una porta basculante, direttamente dalla via di corsa condominiale, posta nel lato sud del condominio.

L'appartamento risulta costituito da soggiorno, cucina, un bagno e due camere da letto ed è accessoriata da un'ampia terrazza posta nel lato sud del fabbricato e da un garage esclusivo al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **207,55**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra con garage al piano seminterrato.

L'edificio è stato costruito tra il 1987 ed il 1990

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta oggetto di ristrutturazioni successive alla Concessione edilizia

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata con il numero civico 9 di via Germania, loc. Masero a Licciana Nardi; l'appartamento ha un'altezza utile interna di cm 300, mentre il garage 302 cm.

L'intero fabbricato condominiale è composto da n. 5 piani complessivi, di cui 4 fuori terra ed 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione ed è rifinito con materiali ordinari.

In corrispondenza del frontalino della terrazza di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, dove risulta posizionato il canale di gronda, sono presenti infiltrazioni d'acqua, che interessano la facciata sottostante. Infiltrazioni d'acqua con gocciolamento, si riscontrano anche nell'intradosso dello sbalzo del balcone, sovrastante l'immobile oggetto di pignoramento.

La ringhiera costituente il parapetto della terrazza dell'immobile oggetto di pignoramento, necessita di urgenti interventi di ripristino, per il cattivo stato di conservazione dei montanti di sostegno, che risultano particolarmente corrosi, tali da rendere precaria la stabilità della ringhiera. Il garage risulta in normale stato di conservazione ed è stato interessato da un fenomeno infiltrativo, circoscritto ad una porzione del soffitto del garage stesso. Secondo quanto dichiarato verbalmente dal proprietario signor Marcello Sparavelli, il fenomeno infiltrativo era stato causato da un guasto nel bagno dell'appartamento soprastante il garage di altra proprietà.

Internamente all'appartamento oggetto di pignoramento, sono presenti piccole zone localizzate dove si riscontra la presenza di muffa, causata presumibilmente dalla presenza di ponti termici in corrispondenza della soletta in c.a. del balcone soprastante. In corrispondenza della base della facciata lato terrazza, sono presenti punti di ammaloramento della rasatura dell'intonaco e della pitturazione a causa di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Terrazza	<p>materiale: soffitto latero cementizio condizioni: sufficienti Note: Il frontalino della terrazza presenta fenomeni d'infiltrazioni d'acqua. Necessita pertanto intervenire sull'impermeabilizzazione del frontalino. La ringhiera della terrazza risulta ammalorata ed i montanti di sostegno sono fortemente compromessi dall'avanzata ruggine alla base degli stessi, tale da rendere precaria la stabilità della stessa ringhiera</p>
Fondazioni	<p>tipologia: non note materiale: c.a. condizioni: non rilevabile</p>
Solai	<p>tipologia: bausta condizioni: buone</p>
Strutture verticali	<p>materiale: c.a. condizioni: non rilevabili</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC</p>
-----------------	--

condizioni infissi in legno: **da ristrutturare**

Note: Gli infissi in legno necessitano di ripittura sul lato esterno

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi di laterizio**

coibentazione: **non noto se presente**

rivestimento: **intonaco rifinito al civile**

condizioni: **sufficienti**

Note: Sono presenti alcune zone di ammaloramento della rasatura e pittura alla base della facciata zona terrazza, causata da umidità di risalita

Pavim. Esterna

materiale: **ceramica-Klinker**

condizioni: **sufficienti**

Note: La pavimentazione in corrispondenza della terrazza presenza alcune piastrelle danneggiate oltre all'ammaloramento e distacco in alcuni punti della stuccatura delle fughe

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **buone**

Rifinitura Plafoni

materiale: **intonaco**

condizioni: **sufficienti**

Note: Esclusivamente in corrispondenza dello spigolo parete/soffitto, nel lato sud dell'appartamento, sono presenti localizzate zone di muffe dovute con molta probabilità al fenomeno di "ponte termico", per la presenza in tale zona della soletta a sbalzo in c.a. del balcone soprastante.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **Porta blindata**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **ceramica**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**

materiale: **ceramica**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**

materiale: **legno**

condizioni: **buone**

Note: Un lato della cucina risulta parzialmente rivestito in perlinato ligneo

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**

condizioni: **non noto**

conformità: **non noto**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **non noto se presente**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**

rete di smaltimento: **non rilevabile**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità : **non rilevato**

Gas	condizioni: non rilevate conformità: non noto se presente tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata condizioni: sufficienti conformità: Non noto se presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: sufficienti conformità: non noto se presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: Non noto se presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	costruito tra il 1987 ed il 1990
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è noto se sia presente la certificazione d'impianto.

Idro temosanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, autonomo
Tipologia di impianto	Con caldaia a gas e radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	costruito tra il 1987 ed il 1990
Impianto a norma	Non noto allo stato attuale
Esiste la dichiarazione di conformità	SI datata 11/07/90
Note	Esiste la dichiarazione di conformità rilasciata al termine dei lavori di costruzione del condominio nel 1990. Non è noto se da tale data siano stati effettuati interventi o modifiche agli impianti che abbiano richiesto il rilascio di una nuova certificazione.

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
--	----

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	95,08	1,00	95,08
Terrazza (fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazza (eccedenza oltre i 25 mq)	sup reale lorda	50,64	0,10	5,06
Garage	sup reale lorda	36,83	0,25	9,21
		207,55		116,85

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Licciana Nardi - Località Masero

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile (appartamento con garage)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Licciana Nardi - Settore Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e tabelle OMI (secondo semestre 2022);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore di mercato minimo €/mq 750,00

Valore di mercato massimo €/mq 1.100,00;

Per la valutazione dell'immobile il perito estimatore ha considerato un valore medio di mercato pari a 1000,00 €/mq

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento con garage. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	95,08	€ 1.000,00	€ 95.080,00
Terrazza (fino a 25 mq)	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
Terrazza (eccedenza oltre i 25 mq)	5,06	€ 1.000,00	€ 5.060,00
Garage	9,21	€ 1.000,00	€ 9.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.850,00
Valore corpo			€ 116.850,00
Valore complessivo intero			€ 116.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con garage	Abitazione di tipo civile [A2]	116,85	€ 116.850,00	€ 116.850,00

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%) € 17.527,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.100,00

Spese per interventi di ripristino (vedi computo allegato 14) € 1.550,00

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

Certificato energetico presente: Non noto se presente

Pendenze condominiali:Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **euro 403,64****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:****Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si** € 94.672,50**trova:****Valore arrotondato:** € 94.700,00**8.6 Regime fiscale della vendita**

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B. Si evidenzia che le lavorazioni considerate necessarie per il ripristino dell'immobile, si riferiscono allo stato dei luoghi riscontrato dal perito estimatore durante il sopralluogo effettuato in data 20/03/2023. Il computo metrico estimativo è da considerarsi un computo puramente preliminare e non definitivo, redatto per indicare l'attuale situazione dell'immobile oggetto di pignoramento ed i costi approssimativi dei ripristini.

Allegati

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visure catastali storiche (appartamento + garage)
- Allegato 3: Planimetria catastale Appartamento
- Allegato 4: Planimetria catastale Garage
- Allegato 5: Concessione Edilizia n. 908/87
- Allegato 6: Concessione Edilizia in Variante n. 1061/1989
- Allegato 7: Spese condominiali + tabelle millesimali
- Allegato 8: Deposito Genio Civile
- Allegato 9: Abitabilità
- Allegato 10: Tabelle OMI 2-2022
- Allegato 11: Certificato di Matrimonio
- Allegato 12: Ispezioni Ipotecarie del 06-09-2023
- Allegato 13: Documentazione Fotografica
- Allegato 14: Computo metrico estimativo di massima
- Allegato 15: Rilievo del Perito
- Allegato 16: Nota Titolo Reg. Part. 17 del 17/01/23
- Allegato 17: Regolamento di Condominio

Data generazione:

05-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli