
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 107/2024

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Nicola Domenichelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Christian Innocenti
Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu

Beni in **Zeri (MS)**
Località/Frazione **Patigno**
via moglietta 19

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.....	4
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 Zeri (MS)
Località/Frazione Patigno
via moglietta 19

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Nonon sono stati allegati i certificati di stato civile che tuttavia sono stati integrati dallo scrivente o dal delegato **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 Zeri (MS) CAP: 54029 frazione: Patigno, FRAZIONE PATIGNO n. SNC (in base alle risultanza catastali)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS, foglio **36**, particella **1120**, subalterno **5**, indirizzo fraz patigno snc, comune zeri, categoria a/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 74mq, rendita € 258,23

Derivante da: atto di compravendita Notaio CHIANCA GENNARO Repertorio 35649/19915 del 19/02/2007, trascritto il 07/03/2007 - Registro Particolare 1832 Registro Generale 2798

Millesimi di proprietà di parti comuni: il sig OMISSIS presente al sopralluogo ha dato atto che non vi è alcun amministratore di condominio

Confini: l'immobile confina a nord con col BCNC contraddistinto dal sub 9, ad est col BCNC contraddistinto dal sub 9, a sud col sub 6 e ad ovest con vuoto su sub 1, salvo se altri

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di porticato abusivo nella corte, diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, realizzazione di scala a chiocciola in luogo di quella retrattile, realizzazione di un servizio igienico al piano secondo-sottotetto e di tre vani in luogo del vano unico riportato in planimetria

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa demolizione del porticato, messa in pristino del piano secondo sottotetto, sostituzione della scala a chiocciola con scala retrattile e regolarizzazione a livello edilizio

Descrizione delle opere da sanare: porticato abusivo, diversa distribuzione spazi interni al piano primo, diversa tipologia scala di accesso al sottotetto, realizzazione vani e servizio igienico al piano secondo-sottotetto

messa in pristino: € 2.500,00

presentazione nuovo docfa: € 700,00

Oneri Totali: € 3.200,00

Note generali: NB: in forza della toponomastica l'indirizzo risulta essere via Moglietta 19

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della frazione di Patigno del dove Comune di Zeri, dove ha sede il Comune stesso e le la scuola media, la frazione dista circa mezz' ora di auto da Pontremoli ed è dotata dell' ufficio postale e di alcuni negozi di vicinato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: comprensorio sciistico di Zumzeri.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus locali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso non registrato

Note: NB trattasi di comodato verbale

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: OMISSIS; Importo ipoteca: € 875000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di notaio chianca in data 17/03/2004 ai nn. 28723; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 23/03/2004 ai nn. 3119/504 ; Note: nota bene l' ipoteca è stata rinnovata con

ISCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 185 Registro Generale 2128
nota bene il soggetto che ha richiesto il rinnovo risulta essere OMISSIS Indirizzo
OMISSIS, in quanto soggetto subentrato a OMISSIS che a sua volta aveva incorporato
OMISSIS

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS
; A rogito di tribunale di massa in data 27/08/2024 ai nn. 2049/2024
iscritto/trascritto a massa carrara in data 17/09/2024 ai nn. 8729/7117; l'atto di
precetto è stato notificato per la somma di € 73353,00 oltre ad interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 4-9-25

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in base a quanto riferito non esiste gestione
condominiale delle parti comuni. **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: in base a quanto riferito non
esiste gestione condominiale delle parti comun. In base a quanto riferito non esiste gestione
condominiale delle parti comuni

Millesimi di proprietà: Il sig OMISSIS, presente al sopralluogo al posto dell' esecutato, riferisce
che il condominio non è mai stato costituito e non sono disponibili le tabelle millesimali, peraltro
nell'atto non si rinviene alcun riferimento a tabelle millesimali.

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 ATTUALI PROPRIETARI****6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/10/2003 al 10/02/2006 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/02/2006 al 06/03/2007 . 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.

Note: IL TRASFERIMENTO SI EFFETTUA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO IVI COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO E SEGNOTAMENTE SUL BENE COMUNE NON CENSIBILE INDIVIDUATO IN CATASTO AL FOGLIO 36 MAPPALE 1120 SUB 9.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/03/2007 al 17/09/2024 . 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.

Note: IL TRASFERIMENTO SI EFFETTUA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO IVI COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO E SEGNOTAMENTE SUL BENE COMUNE NON CENSIBILE INDIVIDUATO IN CATASTO AL FOGLIO 36 MAPPALE 1120 SUB 9. IL SIGNOR OMISSIS DICHIARA DI ESSERE CONIUGATO CON LA SIGNORA OMISSIS NATA OMISSIS CON LUI DOMICILIATA.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PDC 18/99 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato adibito a residenze in loc Patigno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/06/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 23/07/1999 al n. di prot. 18/99 prot 2432

Abitabilità/agibilità in data 28/06/2010 al n. di prot. 2699

NOTE: Si evidenzia che allo scrivente non sono stati forniti i grafici del pdc del 1999 ma soltanto quelli relativi allo stato finale presentato ad oltre dieci anni dal rilascio del titolo edilizio originario, inoltre non sono state fornite proroghe intermedie.

NOTA BENE gli elaborati relativi allo stato finale non riportano numeri di protocollo e timbri, pertanto i campi sopra riportati si riferiscono al permesso di costruire originario ed al certificato di abitabilità del 2010.

NOTA BENE il certificato di abitabilità è stato ritirato il 5-5-2011

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Quote relative alla sagoma fuori tolleranza, realizzazione

di porticato abusivo nella corte ed a distanza insufficiente dai confini, diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, realizzazione di scala a chiocciola in luogo di quella retrattile imposta dalla concessione edilizia, realizzazione di un servizio igienico e di tre vani in luogo del vano unico al piano secondo-sottotetto privi delle altezze minime necessarie per possedere il requisito dell'abitabilità. Regularizzabili mediante: rimozione del porticato e messa in pristino del piano secondo sottotetto, sostituzione della scala a chiocciola con scala retrattile, fiscalizzazione ex art 206 L.R. 65 /14 per le modifiche alla partizione interna del piano primo e per le quote della sagoma fuori tolleranza

Descrizione delle opere da sanare: quote della sagoma fuori tolleranza, porticato abusivo, scala interna a chiocciola in luogo di quella retrattile, diversa distribuzione spazi interni a piano primo e realizzazione di un servizio igienico al piano secondo-sottotetto e di tre vani in luogo del vano unico

fiscalizzazione ex art 206 L.R. 65/14: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Gli oneri per la messa in pristino sono già computati al paragrafo conformità catastale.

Nota bene la verifica di conformità è stata eseguita sulla base degli elaborati forniti telematicamente dal Comune di Zeri, ovvero senza la possibilità di consultare il fascicolo in prima persona, i grafici forniti sono completamente privi di quote e di riferimenti ai parametri urbanistici, pertanto la verifica della conformità è basata sul raffronto delle quote ricavate graficamente dagli elaborati con quelle rilevate in situ (si evidenzia che il prospetto ovest non è stato rilevato in quanto inaccessibile), tale verifica ha comunque messo in evidenza che le quote relative all' altezza del fabbricato sono fuori tolleranza ma non pare esservi incremento di superficie calpestabile tale da comportare variazioni essenziali. Si potrà avere la certezza del buon esito della pratica necessaria a sanare gli abusi e dell' importo degli oneri solo previo rilievo di tutte le quote del fabbricato e solo all' esito dell' istruttoria da parte del settore edilizia del Comune di Zeri. Si evidenzia che la deduzione delle quote per via grafica potrebbe essere affetta da errore.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di finestre su parete posta a distanza inferiore a 10mt da quella antistante

Regularizzabili mediante: realizzazione o modifica di aperture poste sulle pareti poste a distanza superiore a 10mt al fine di non computare per il soddisfacimento dei r.a.i. quelle a distanza insufficiente dalle pareti finestrate previo assenso dei condomini, trattandosi di modifica prospettica a fabbricato condominiale

Descrizione delle opere da sanare: presenza di finestre su parete posta a distanza inferiore a 10mt da quella antistante

realizzazione o modifica aperture: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Nota bene la verifica di conformità è stata eseguita sulla base degli elaborati forniti telematicamente dal Comune di Zeri, ovvero senza la possibilità di consultare il fascicolo in prima persona, i predetti grafici sono completamente privi di quote e di riferimenti ai parametri urbanistici, pertanto la verifica della conformità è basata sul raffronto tra le quote dedotte graficamente dagli elaborati e quelle rilevate in situ (si evidenzia che i prospetti sud ed ovest non sono stati rilevati in quanto inaccessibili), si evidenzia che le quote ricavate graficamente potrebbero essere affette da errore e di conseguenza le conclusioni di seguito riportate potrebbero variare. Il raffronto tra quote ricavate dai grafici e quelle rilevate ha comunque messo in evidenza che l' altezza del fabbricato rilevata è maggiore di quella di progetto e fuori tolleranza, tuttavia non parebbe esservi incremento di superficie calpestabile tale da comportare variazioni essenziali, pertanto parrebbe possibile la fiscalizzazione degli abusi rilevati. Si potrà avere la certezza del buon esito della pratica necessaria a sanare gli abusi e dell' onere economico da sostenere solo previo rilievo di tutte le quote del fabbricato e solo all' esito dell' istruttoria da parte del settore edilizia del Comune di Zeri. Si evidenzia che la deduzione delle quote per via grafica potrebbe essere affetta da errore.

Note generali sulla conformità: Si segnala che la concessione edilizia e lo stato rilevato danno atto di finestre poste a distanza minore di 10metri dalle pareti antistanti, in corrispondenza della parete

esterna sulla quale sono posizionate le aperture della cucina, del bagno e della camera da letto.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	R.U.
In forza della delibera:	d.c.c. 18 del 27.03.2018
Zona omogenea:	"B3"
Norme tecniche di attuazione:	art. 70 NTA

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rimanda al paragrafo conformità edilizia

Note generali sulla conformità: **NOTA BENE** l' area sulla quale insiste il bene è soggetta ai seguenti vincoli: PAI "area a pericolosità geologica elevata", Idrogeologico, Paesaggistico. Le previsioni urbanistiche sopra riportate si basano sulla documentazione disponibile sul sito del Comune di Zeri mentre la vincolistica sopra riportata si basa sulle informazioni assunte presso il Settore Edilizia del Comune medesimo.

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

Si tratta di un' unità immobiliare adibita a civile abitazione, composta al piano primo da corte (su parte della quale insiste un porticato abusivo), soggiorno, cucinotto, camera e bagno, il piano primo è collegato al piano secondo sottotetto da una scala a chiocciola abusivamente realizzata e da sostituire con una retrattile, nel sottotetto, privo delle altezze necessarie per il requisito dell' agibilità come porzione residenziale, sono stati ricavati abusivamente, tramite tramezze in legno, due vani, un disimpegno ed un servizio igienico, si precisa che la corte esclusiva non è dotata di accesso carrabile per consentire il parcheggio di un'auto e non è chiaro se parte dell' area contigua alla corte e collocata sullo spigolo nord ovest del compendio costituisca il parcheggio dell' immobile. Al cespite si accede per mezzo di vialetto pedonale identificato col BCNC di cui al sub 9.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,73**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: nel 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 270cm al piano

primo variab 75-255 al piano secondo

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre (in realtà il piano terra è in parte controterra)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione ad un primo impatto risulta gradevole ma ad un esame più approfondito svela la modestia delle finiture ed i vizi legati al fatto che è non stata costruita secondo la regola dell' arte, infatti, nonostante risalga ai primi anni 2000, l' intonaco delle pareti esterne risulta degradato, sulle pareti del piano primo è presente umidità di risalita, sul soffitto di soggiorno e cucinotto sono visibili tracce di umidità, la copertura è afflitta da infiltrazioni e la pavimentazione del piano sottotetto risulta danneggiata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	condizioni: buone Note: componente non accessibile
Fondazioni	Note: componente non accessibile
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: legno ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in laterocemento condizioni: buone Note: componente non accessibile
Strutture verticali	Note: componente non accessibile

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale Note: trattasi del cancello pedonale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	condizioni: scarse Note: non è stato possibile appurare se vi sia o meno isolamento termico, non è stato possibile appurare il materiale delle tegole
Pareti esterne	condizioni: scarse Note: non è stato possibile appurare se vi sia o meno isolamento termico
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Note: trattasi di scala abusivamente realizzata

Impianti:

Antenna collettiva

Note: non è stato possibile appurarne l' esistenza, sulla copertura della porzione è presente un' antenna probabilmente esclusiva

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: sono presenti cavi scoperti

nota bene le certificazioni non portano i riferimenti catastali dei cespiti ed inoltre sono intestate a OMISSIS anzichè OMISSIS

Fognatura

Note: In base alla relazione allegata al progetto i liquami siano recapitati alla fossa himoff e poi al pozzo perdente nota bene le certificazioni non portano i riferimenti catastali dei cespiti ed inoltre sono intestate ad OMISSIS anzichè OMISSIS

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

conformità: **con certificazione di conformità**

Note: il gas alimenta soltanto i fornelli e la caldaia per la produzione di acqua calda

nota bene le certificazioni non portano i riferimenti catastali dei cespiti ed inoltre sono intestate ad OMISSIS anzichè OMISSIS

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**

comunale conformità: **con certificazione di conformità**

Note: nota bene le certificazioni non portano i riferimenti catastali dei cespiti ed inoltre sono intestate ad OMISSIS anzichè OMISSIS

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna**

Note: l' impianto di riscaldamento è costituito

semplicemente da stufe a legna

nota bene le certificazioni non portano i riferimenti catastali dei cespiti ed inoltre sono intestate ad OMISSIS anzichè OMISSIS

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	trattasi di stufe a legna
-----------------------	---------------------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell'incidenza delle murature, la porzione di sottotetto con altezza minima maggiore di 1,5m è stata poi ponderata al 35%, la resede è stata computata al 15% per i primi 25mq ed al 5% per la parte restante. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto congruo per la porzione residenziale una quotazione pari ad euro 800,00 a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	47,45	1,00	47,45
sottotetto non abitab	sup lorda di pavimento	25,28	0,35	8,85
resede	sup lorda di pavimento	83,00	0,08	6,64
		155,73		62,94

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: 2/24

Zona: zeri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930

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

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi a cinque semestri dal secondo del

2022 al secondo del 2024, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo medio che si aggira intorno a 775 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire informazioni da agenzie immobiliari operanti sulla zona di Zeri. Sulla base delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, della sua metratura, della sua tipologia e del contesto in cui si inserisce, si è ritenuto congruo adottare un valore a metro quadro pari ad euro 800,00.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di valori OMI; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona di Zeri; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Omi secondo semestre 2024: abitazioni civili in stato conservativo normale valori 620/930 €/mq per la superficie lorda.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.352,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	47,45	€ 800,00	€ 37.960,00
sottotetto non abitab	8,85	€ 800,00	€ 7.080,00
resede	6,64	€ 800,00	€ 5.312,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.352,00
Valore Finale			€ 50.352,00
Valore corpo			€ 50.352,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.352,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.352,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	62,94	€ 50.352,00	€ 50.352,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.070,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.700,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: in base a quanto riferito non esiste gestione condominiale delle parti comun
in base a quanto riferito non esiste gestione condominiale delle parti comuni

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.581,60

Allegati

Allegato 1 – Documentazione catastale:visure, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale

Allegato 2 – Documentazione edilizia ed urbanistica: Frontespizio Concessione Edilizia 18/99 del 1999, Elaborati stato finale dell' opera anno 2011, Attestazione di abitabilità anno 2011

Allegato 3 – Documentazione ipocatastale: ispezione ipotecaria ed aggiornamento ispezione ipotecaria in data 4-9-25

Allegato 4 – Fonti relative alla stimaTabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2022 al secondo semestre 2024 inerenti il Comune di Zeri zona B1

Allegato 5 – Certificati di stato civile e di matrimonio

Allegato 6 – Raccolta Fotografica

Allegato 7 – Atto di compravendita Notaio CHIANCA GENNARO Repertorio 27754/14302 del 17/10/2003

Ronchi di Massa

05-09-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti