

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 57/2022

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA RELATIVA AL PROCEDIMENTO N. 57/2022 R.G.E.I. .

SCOMPUTO DELLA RIDUZIONE DI VALORE DELL'IMMOBILE DOVUTO ALLA PRESENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE .

Durante la videoconferenza del 11/06/24 davanti al G.E. Dott. Alessandro Pellegrini presenti:

per il creditore procedente [REDACTED], l'Avv. [REDACTED] IN SOSTITUZIONE DELL'AVV. [REDACTED];

per il debitore esecutato NESSUNO;

per l'intervenuto [REDACTED], IL DELEGATO [REDACTED];

PER LO STIMATORE L'ING. MARCO CECCARELLI;

PER IL CUSTODE L'AVV. FRANCESCA RICCI;

poiché al sottoscritto Perito Estimatore viene richiesto dal Giudice di procedere al deposito di una integrazione alla perizia, tale da scomputare la riduzione di valore dovuta alla presenza del contratto di locazione, si riporta di seguito il punto 8.3 *Valutazione corpi* ed il punto 8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima*, decurtato come richiesto del deprezzamento per locazione in essere, da

intendersi da sostituire a quelli della perizia, pertanto il Prezzo base d'asta arrotondato dell'immobile, risulta pari ad **euro 112.800,00**

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.077,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Primo (abitazione)	113,48	€ 850,00	€ 96.458,00
Piano Secondo (abitazione)	38,78	€ 850,00	€ 32.963,00
Piano Sottotetto	19,00	€ 850,00	€ 16.150,00
Cantina al Piano Terra	3,27	€ 850,00	€ 2.779,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.350,50
Valore corpo			€ 148.350,50
Valore complessivo intero			€ 148.350,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.350,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	174,53	€ 148.350,50	€ 148.350,50

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%) € 22.252,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (comprese le spese per la certificazione degli impianti): € 13.300,00

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

Certificato energetico presente: Non noto se presente

Indice di prestazione energetica: Non noto

Si presume che sia presente un'Attestazione di Prestazione Energetica, redatta a fronte del contratto di locazione in essere. Non è stato possibile reperire tale Attestazione di Prestazione Energetica.

Pendenze condominiali:

Nessuna - Non risulta un condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 112.797,92

Valore arrotondato: € 112.800,00

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 il valore sopra riportato, si riferisce al prezzo di mercato dell'immobile, non considerando però eventuali costi d'impresa e i costi per prove di laboratorio, che potrebbero essere necessari per la sanatoria sismica

Allegati

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visura catastale storica
- Allegato 3: Planimetrie catastali
- Allegato 4: Concessione Edilizia n. 2170/1166
- Allegato 5: Inizio lavori architettonici
- Allegato 6: Contratto di locazione
- Allegato 7: Tabelle OMI 2-2022
- Allegato 8: Ispezioni Ipotecarie del 05-09-2023
- Allegato 9: Documentazione Fotografica
- Allegato 10: Rilievo del Perito
- Allegato 11: Certificato di Matrimonio di XXXXXXXXXX

Dopo quanto sopra riportato il sottoscritto rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Massa 15/06/24

Il Perito:

Ing. Marco Ceccarelli