

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIPOL BANCA SPA**

contro:



N.R.G. E.I. **60/2019**

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E463O
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione
Via Marchini, 34

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	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione
Via Marchini, 34

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 in villini [A7] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Marchini, 34

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **15**, particella **787**, subalterno **1**, indirizzo Via Marchini, 34, piano S1-T-1-2, comune Montignoso, categoria A/7, classe 3, consistenza 13 vani, rendita € 2.886,99

Derivante da: Sez. A Foglio 15 mappale 1098 di are 89.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà esclusiva

Confini: Mappali 961, 960,926, 788, 170, 495, 128, 127, 126, 1462, 1475

Note sulla conformità catastale: **Al Catasto terreni in forza di tipo mappale n. 2234.1/1992 la particella 787 passa a partita 1 e diventa ente urbano di mq 2251; al Catasto Fabbricati, in forza di accatastamento in data 01.01.1989, sul foglio 15 mappale 787 viene accatastato il fabbricato censito come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso (MS) Foglio 15, mappali numero:**

- **787, sub 1 categoria A/7, vani 13;**
- **787, sub 2, categoria c/6, mq 79;**
- **787, sub 3, BCNC.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Marchini, 34 - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modesta differenza della sagoma del fabbricato, i porticati non risultano rappresentati in mappa; modeste modifiche distributive interne e nella rappresentazione delle aperture.

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per correzioni planimetriche; tipo mappale per inserimento in mappa delle modifiche intervenute (impronta a terra fabbricato e portici)

Descrizione delle opere da sanare: Modesta differenza della sagoma del fabbricato, i porticati non risultano rappresentati in mappa; modeste modifiche distributive interne e nella rappresentazione delle aperture.

DOCFA: € 2.500,00

TIPO MAPPALE: € 2.500,00

Oneri Totali: € 5.000,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato residenziale, tipologia villa, con accessori e ampio giardino. La proprietà insiste in un tessuto insediativo di recente formazione a prevalente destinazione residenziale, formatosi attraverso le progressive espansioni degli originari nuclei consolidatisi a partire dal secondo dopoguerra. Il quartiere è dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, parcheggi locali sufficienti, ben servito dalla viabilità di quartiere e collegato alla rete stradale statale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: Zona B4 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane, litorale costiero.

Attrazioni storiche: Castelli, centri storici.

Principali collegamenti pubblici: Strade statali e comunali.

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 giudiziale** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca SPA sede Lucca (Lu) CF 01460540469 contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario in data 03.11.2000 - Tribunale di Massa Carrara rep. n. 325/2000; Importo ipoteca: €

29.000.000; Importo capitale: € 18.435.275,00 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 11/11/2000 ai nn. 1755

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena (SI) CF 00884060526 contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario in data 13.02.2001 - Tribunale di Lucca rep. n. 108; Importo ipoteca: € 30.0000,00; Importo capitale: € 17.405.058,00 , interessi € 7.049.048,00 ; Note: Si precisa che nella presente nota di iscrizione di ipoteca giudiziale l'immobile Foglio 15, MAppale 787, sub 2, categoria c/6, risulta erroneamente identificato al Catasto Terreni.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di UNIPOL BANCA SPA contro [REDACTED] Derivante da: Atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Dr Tommaso De Luca notaio in Massa in data 16/06/2006 ai nn. 6557/2600; Iscritto/trascritto a Massa in data 24/06/2006 ai nn. 1587

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario in data 30.03.2018 Tribunale di Massa - rep. n. 440; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 29.192,29 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 11/04/2018 ai nn. 389

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UNIPOL BANCA SPA contro [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziale in data 01.04.2019 rep. n. 836/2019- sede Massa - rep. 836/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/2019 ai nn. 4493;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenute.

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: Trattandosi di immobile monofamiliare non sono contemplate le spese condominiali

Millesimi di proprietà: Proprietà esclusiva

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile può essere reso accessibile mediante la realizzazione di servoscala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI CIBERTI LUIS

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: GIORGINI PALEOLOGO

GIORGINI PALEOLOGO **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita a rogito di dr. G. Guidoni, Notaio in Massa, in data 14/04/1972 ; registrato a Massa, in data 28/04/1972, ai nn. 609; trascritto a Massa, in data 15/04/1972, ai nn. 2205.

Note:

GIORGINI PALEOLOGO **GIORGINI PALEOLOGO**

3 vendono ai sigg.ri:

CIB

Il seguente immobile: terreno seminativo arborato irriguo in Comune di Montignoso (MS) in località Marina Vecchia distinto in Catasto Terreni alla sez. A Foglio 15 mappale 1098 di are 89.85. Al catasto terreni in forza di variazione d'ufficio n. 56/79 in data 09.04.1979 in atti dal 10 giugno 1980 il terreno censito al Foglio 15 particella 158 di mq 8985 viene frazionato e crea tra l'altre, la particella 787 di mq 2251.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio. In forza di atto di divisione a rogito di dr. G. Guidoni, Notaio in Massa, in data 22/02/1974; registrato a Massa, in data 05/03/1974, ai nn. 291; trascritto a Massa, in data 06/03/1974, ai nn. 1512.

Note: Con atto di divisione i sigg.ri: CIBERTI

procedono alla divisione del terreno, acquistato con il succitato atto, distinto in catasto terreni come segue: catasto Terreni del Comune di Montignoso (MS) foglio 787 (già 158/B) di are 22.51 (omesse le altre assegnazioni). E' opportuno rilevare che i dividendi hanno costituito a favore di tutte e tre le porzioni di terreno loro assegnate, una servitù di passo a piedi, veicoli, autoveicoli e qualsiasi altro mezzo di larghezza di metri 4 per accedere e recedere alla strada pubblica. Detta servitù graverà per metri

due lungo tutto il confine a monte del mappale 788 assegnato a [REDACTED] UMBERTO, e pure per metri due lungo tutto il confine a mare del mappale 787 assegnato a [REDACTED]. Nel passo potranno essere interrati a dovuta profondità tubazioni e quant'altro.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1269/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/1974 al n. di prot.

NOTE: Parere sanitario in data 8/10/1974, come indicato nella Licenza di Costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Il fabbricato è stato realizzato con una altezza superiore a ml 7.00 previsti dalla normativa urbanistica vigente (regime di salvaguardia).

2) Piano seminterrato. Realizzata una maggiore superficie ad uso NON residenziale, la cui sagoma è contenuta all'interno della sagoma del fabbricato e dei portici, con altezza interna superiore a ml 2.40 ,imposta dalla normativa vigente per i locali ad uso accessorio (cantine-garage).

3) Piano terra e piano primo. Realizzata una minore SUL a seguito di modeste differenze della perimetrazione del piano terra e primo; realizzata una maggiore altezza di interpiano (p.terra e p.primo), modeste modifiche distributive e prospettiche; realizzato una terrazza a tasca nella copertura di una porzione del piano terra e prospiciente porticato (prospetti Sud ed Est).

4) Sottotetto. Realizzato un sottotetto dotato di tramezzature interne e servizio igienico, la cui altezza media interna è inferiore a ml 2.00.

Regolarizzabili mediante: LR 65/2014 art. 209 e art 206 bis

Descrizione delle opere da sanare:

Gli abusi di cui al punto 3 possono essere sanati in base alla LR 65/2014 - art.209 Accertamento di conformità. Gli abusi di cui ai punti 1, 2, 4 non possono essere sanati in quanto non è soddisfatta la conformità rispetto agli strumenti urbanistici (approvato e in adozione). E' opportuno rilevare che in regime di "salvaguardia", vige la condizione normativa più restrittiva.

Ove sussistano le condizioni e i presupposti di legge, ai sensi della L.R. 65/2014, art. 206 bis e del D.P.R. 380/2001, art. 33 co. 2, a seguito dell'ordinanza di demolizione, l'interessato può presentare istanza di monetizzazione o fiscalizzazione, sostitutiva del ripristino, tendente ad dimostrare l'impossibilità materiale di ripristinare lo stato dei luoghi, configurabile soltanto quando la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso e sull'utilizzazione del bene residuo. L'istanza è accertata e valutata dall'amministrazione comunale. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, condizione verosimile benchè necessiti di una effettiva valutazione strutturale, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 e alla delibera comunale n. 80 del 09.02.2018 (Modalità di calcolo della sanzione prevista all'art. 206 bis della LR 65/2015 e ss.mm.ii)

Sanzione amministrativa minima LR 64/2015 art 209: € 1.700,00

Costo di costruzione (terrazza a tasca): € 1.500,00

Monetizzazione (LR 64/2015 art 206 bis) - abusi di cui al punto 1, 2, 4: € 115.775,73

Spese tecniche Istanza Accertamento di Conformità : € 5.000,00

Spese per rimozione/ripristino: € 5.000,00

Oneri Totali: € 128.975,73*

* L'effettiva valutazione di oneri, sanzioni e monetizzazione potrà avvenire in fase di istruttoria delle pratiche edilizie

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 65 del 29.07.1999
Zona omogenea:	B - sottozona B4 - Zone residenziali di mantenimento con alto gradiente verde.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Zone omogenee tipo "B"
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	C.C. n. 32 del 07.08.2020
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 - Tessuto insediativo di recente formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Atto di sottomissione (allegato alla presente relazione)
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	In data 1.06.1974, n. 4385 di protocollo, la Sig.ra [REDACTED] (....) ha presentato istanza al sig. Sindaco del Comune (...) ad ottenere una casa di civile abitazione in Via Marina Destra, su terreno di sua proprietà distinto in catasto al fg 15 map-pale n. 787, (...) la commissione comunale edilizia nella seduta dell'8.10.1974, ha esaminato la suddetta istanza ed ha espresso il seguente parere: "favorevole a condizione che con atto di sottomissione venga ceduto al Comune una striscia di terreno di ml 2,00 per l'ampliamento della sede stradale"
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
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda alla conformità edilizia

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato residenziale, tipologia villa, distribuito su due livelli:

piano terra e piano primo oltre ad un piano seminterrato e sottotetto praticabile, dotato di ampio giardino. La proprietà è accessibile sia da Via Marchini che da strada privata, compresa tra i mappali 787 e 788. Trattasi di servitù di passo a piedi, veicoli autoveicoli e qualsiasi altro mezzo di larghezza di metri 4 a servizio dei mappali 1960, 788 e 787 per raggiungere la strada pubblica.

Detta servitù grava per ml 2 lungo tutto il confine a monte del mappale 788 e ml due lungo tutto il confine a mare del mappale 787 (atto di divisione notaio dr G. Guidoni in data 22.02.1974 registrato a Massa in data 5.03.1974 al n. 291, trascritto in data 06.03.1974 all'art. 1512).

L'immobile è composto da un piano seminterrato, destinato a garage (Fg 15 mappale 787 sub 2 – Accessorio) e locali ad uso sgombero, accessibile da una rampa carrabile; il seminterrato è collegato ai piani superiori da una rampa di scale interne. Il piano terra è composto da un'ampia zona giorno composta da zona pranzo e soggiorno, cucina, tinello, studio e servizio igienico. Il piano primo ospita la zona notte composta quattro camere, di cui una con bagno e guardaroba interno, e un servizio igienico. Il sottotetto è stato tramezzato ed ospita un servizio igienico, un piccolo vano ad uso palestra e una cucina, vani non contemplati nella normativa vigente.

L'immobile è dotato di due ampi balconi a tasca, accessibili rispettivamente dal piano primo e sottotetto, e da due ampi portici.

Sui quattro lati il fabbricato è circondato da un ampio giardino piantumato, recintato e dotato di cancelli per accesso carrabile e pedonale.

Struttura

L'immobile ha struttura portante intelaiata, con travi, pilastri in cemento armato, tamponature e tramezzature in laterizio, solai in latero-cemento, copertura in laterocemento con gronda in cemento armato. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti e rivestimenti dei piani terra, primo e sottotetto sono in gress porcellanato o similare, il piano seminterrato ha pavimento in cemento battuto. Gli infissi esterni e i sistemi oscuranti (persiane) sono in legno così come le porte interne e i portoncini esterni.

Impianti

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario con allaccio alla rete idraulica comunale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, alimentato a gas metano con caldaia, di tipo tradizionale e corpi radianti (termosifoni) distribuiti negli ambienti.

Nulla può essere riferito circa l'entità degli impianti presenti (elettrico e termico) in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Marchini, 34 - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **828,00**

E' posto al piano: Piano seminterrato, terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa ml 3.00 (piani abitativi) di cui fuori terra n. due oltre al sottotetto ad uso accessorio e di cui interrati n. uno ad uso accessorio

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in discrete condizioni conservative, si rilevano infiltrazioni modeste in alcuni punti dell'intradosso dei vani sottostanti le terrazze a tasca.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è presumibilmente coevo all'epoca di realizzazione dell'immobile
Note	Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	Impianto tradizionale con caldaia alimentata da gas metano e elementi radianti (termosifoni)
Note	Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisorii interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO C/6 (garage) FG 15 mapp.le 787 sub 2	superf. esterna lorda	102,00	0,50	51,00
PT Residenziale	superf. esterna lorda	172,00	1,00	172,00
P T Portici	superf. esterna lorda	102,00	0,30	30,60
P.l° Residenziale	superf. esterna lorda	103,00	1,00	103,00
P.l° Terrazza a tasca	superf. esterna lorda	90,00	0,30	27,00
SOTTOTETTO Accessori	superf. esterna lorda	89,00	0,50	44,50
SOTTOTETTO Terrazza a tasca	superf. esterna lorda	14,00	0,30	4,20
PIANO SEMINTERRATO accessori (cantine)	superf. esterna lorda	156,00	0,50	78,00
		828,00		510,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

A

1. FG 15 mappale 787 sub 2, Piano Posto al piano S1

S1, Z.c. 1, categoria c/6, classe 6 mq Composto da Garage

79 (catastali) r.c. € 301,92

Sviluppa una superficie complessiva di 102,90 mq

Destinazione urbanistica: Accessorio

Valore a corpo: **€ 81.600 (ricompreso nella tabella 8.3)**

Note: Trattasi di porzione del piano seminterrato ad uso garage con attigua cantina e spazi ad uso deposito, con Hmax pari a circa ml 3.10 e Hmin pari a circa ml 2.56.

B

2. Area scoperta esterna - giardino Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 2000 mq

Valore a corpo: **€ 150000 (si veda lavutazione accessory)**

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso FG 15 mappale 787 sub 2, Piano S1, Z.c. 1, categoria c/6, classe 6 mq 79 r.c. € 301,92, con annesso Area scoperta esterna - giardino

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 816.480,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 816.480,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO SEMINTERRATO	51,00	€ 1.600,00	€ 81.600,00
C/6 (garage)			
FG 15 mapp.le 787 sub 2			
(Accessorio A)			
PT Residenziale	172,00	€ 1.600,00	€ 275.200,00
P T Portici	30,60	€ 1.600,00	€ 48.960,00
P.I° Residenziale	103,00	€ 1.600,00	€ 164.800,00
P.I° Terrazza a tasca	27,00	€ 1.600,00	€ 43.200,00
SOTTOTETTO Accessori	44,50	€ 1.600,00	€ 71.200,00
SOTTOTETTO Terrazza a tasca	4,20	€ 1.600,00	€ 6.720,00
PIANO SEMINTERRATO	78,00	€ 1.600,00	€ 124.800,00
Accessori (cantine)			
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 816.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 816.480,00
Valore corpo			€ 816.480,00
Valore Accessori (B)			€ 150.000,00
Valore complessivo intero			€ 966.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 966.480,00

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 in villini [A7] con an-	510,30	€ 966.480,00	€ 966.480,00

	nesso FG 15 map- pale 787 sub 2, Pi- ano S1, Z.c. 1, cat- egoria c/6, classe 6 mq 79 r.c. € 301,92, con an- nesso Area scoperta esterna – giardino e BCBN			
--	---	--	--	--

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%)

€ 144.972,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 133.975,73

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

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non presente

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Trattandosi di immobile monofamiliare non sono contemplate le spese condominiali

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova:**

€ 687.532,27**ALLEGATI**

- Allegato fotografico;
- Planimetrie catastali;
- Titoli edilizi;
- Relazione peritale privacy;
- Relazione peritale succinta;
- Foglio riassuntivo beni.

Data generazione:

18-09-2022

L'Esperto alla stima
Paola Petretti