
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **115/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Provinciale snc - Mulazzo-Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED]oglio 13, particella 1562, subalterno 1, indirizzo VIA
PROVINCIALE PONTE TEGLIA SNC, piano terra, comune Mulazzo, categoria A/2,
classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 117 m² Totale escluse aree
scoperte: 103 m², rendita € Euro 440,28

2. Stato di possesso

Bene: Via Provinciale snc - Mulazzo-Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Provinciale snc - Mulazzo-Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Provinciale snc - Mulazzo-Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Provinciale snc - Mulazzo-Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Provinciale snc - Mulazzo-Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Provinciale snc - Mulazzo-Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Provinciale snc - Mulazzo-Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 109.909,68



Beni in **Mulazzo (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Mulazzo-Arpiola**
Via Provinciale snc

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 di tipo civile [A2] sito in frazione: Mulazzo-Arpiola, Via Provinciale snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

- Stato Civile: [redacted]

- Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

- Stato Civile: [redacted]

- Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted], foglio 13, particella 1562, subalterno 1, indirizzo VIA PROVINCIALE PONTE TEGLIA SNC, piano terra, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 117 m² Totale escluse aree scoperte: 103 m², rendita € Euro 440,28

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/10/2008 Repertorio n.: 3859

Rogante: [redacted]

Sede: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7666.1/2008)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diffomità distribuzione ambienti interni. Regularizzabili mediante: Redazione di nuova pratica DOCFA per aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare:

La distribuzione interna presenta delle variazioni (vedi allegati "Planimetria Stato dei Luoghi" e "planimetria catastale").

Il locale "Ripostiglio" collocato nel disimpegno di collegamento con il Bagno e la Camera da letto 2 è unito con il locale Bagno, e lo spazio è utilizzato per alloggiare la vasca idromassaggio.



Spese tecniche professionista per redazione Pratica DOCFA per aggiornamento catastale: € 300,00
Spese catastali : € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

Note sulla conformità catastale:

Allo stato attuale, in base alle ricerche eseguite presso il NCEU non si può dichiarare la conformità catastale del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Mulazzo è un Comune della Provincia di Massa Carrara di circa 2400 abitanti collocato in Lunigiana alla destra del fiume Magra. Il territorio Comunale è composto da vari piccoli Borghi, spesso fortificati, dislocati tra colline e valli. Presente nelle cronache storiche locali da prima del X Secolo, fu per molto tempo "Feudo Imperiale" sotto la Famiglia Malaspina del ramo ghibellino (detto dello Spino Secco). Dopo l'epoca Napoleonica, che sancì l'abolizione dei feudi, i vari Borghi, furono oggetto di dominazioni da parte di famiglie dell'allora Granducato di Toscana, fino alla definitiva riunificazione con l'Unità d'Italia. Il nucleo storico, con il Palazzo Malaspina, vecchia sede Comunale e attuale spazio museale del "Centro Studi Malaspiniano", si sviluppa sull'altura che domina la valle del Magra, il nuovo Municipio è oggi collocato nella zona pianeggiante della frazione di Arpiola (dove è collocato il bene oggetto della Perizia) che oggi giorno è la zona a maggiore densità abitativa del Comune di Mulazzo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, La Spezia..

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Appennino tosco-emiliano, Mar Ligure.

Attrazioni storiche: Castelli e borghi storici.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada della Cisa e SS della Cisa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: al momento del sopralluogo l'immobile è risultato vuoto. Lo stato manutentivo, e la mancanza di arredi negli ambienti evidenzia un suo inutilizzo da tempo. Si riporta che, in base alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mulazzo, gli esecutati risultano non più ivi residenti e trasferiti in Finlandia.

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 annotata; A favore [redacted] contro [redacted]

Importo ipoteca: € 217.500;

Importo capitale: € 145.000 ;

A rogito di Notaio [redacted] in data 01/10/2008 ai nn. 3860/1357 ;

Note: Detta formalità è stata annotata di surrogazione ai sensi dell'art. 8 della Legge n°40 del 02.04.2007 in data 19.07.2010 ai numeri 7002/1018

4.2.2 Pignoramenti:

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

Derivante da: Verbale di Pignoramento iscritto/trascritto a in data 04/08/2017 ai nn. 6997/5029;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

- In base alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mulazzo (*Dichiarazione progettista inerente requisiti Igienico-Sanitari*) si riporta che l'immobile rispetta le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità degli edifici privati al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G, 376.5 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: No

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

Avvertenze ulteriori: No



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 07/10/1993, ai nn. 19931;

trascritto a Massa- Carrara , in data 19/10/1993, ai nn. 8355/6366.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 01/02/2008, ai nn. 3859/1356;

trascritto a Massa- Carrara , in data 09/10/2008, ai nn. 1393/7666.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 0824/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: variante in corso d'opera N. 01 del 09.03.2010 riferita al Permesso di Costruire N.01 del 18.01.2008 (pratica 0507/2008)

Per lavori: nuova edificazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/03/2010

Abitabilità/agibilità in data 08/04/2010 al n. di prot. 00178

Numero pratica: 507/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di nuova edificazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2007 al n. di prot. 671

Rilascio in data 18/01/2008 al n. di prot. 01.2018

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Pratica CILA (Comunicazione Asseverata)

Descrizione delle opere da sanare: il locale "Ripostiglio" collocato nel disimpegno di collegamento con il Bagno e la Camera da letto 2 è unito con il locale Bagno, e lo spazio è utilizzato per alloggiare la vasca idromassaggio. Il bagno che prevedeva una superficie di circa 6.8 mq netti totali diventa di circa 8 mq netti. La nuova superficie ottenuta rispetta i parametri imposti dalla *Normativa Nazionale sui Rapporti Aereolilluminanti (R.A.I.)* necessari all'ottenimento dell'agibilità.

Regolarizzazione.

La difformità riscontrata rientra negli interventi di *Attività Edilizia Libera, LRT n. 65 /2014, art.136 comma 2 lettera a.* Per regolarizzare è necessario presentare una *pratica CILA (Comunicazione Asseverata)* con allegata ricevuta dell'avvenuto pagamento di sanzione di 250 € per la precedente mancata comunicazione, il tutto nel rispetto dell'*art.136 comma 6 LRT 65/2014.*

Pratica CILA secondo *art. 136-commi 4-6 L.R. 65/2014*: € 250,00

Spese tecniche professionista per redazione *pratica CILA secondo art. 136 comma 4, l.r. 64/2014*: € 600,00

Oneri Totali: **€ 850,00**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: creazione nuovo volume esterno non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: demolizione/rimozione e ripristino dello stato dei luoghi originali nel rispetto dei permessi regolarmente legittimati.

Descrizione delle opere da sanare: nell'area esterna del portico, fronte sud (vedi planimetria allegata "stato dei luoghi") in corrispondenza della porta d'ingresso all'immobile stato ricavato un ripostiglio realizzato di muratura che sviluppa una superficie di circa 1.6 m² un volume di circa 4 m³. Tale opera, benché di dimensioni ridotte, è completamente difforme, incide infatti sulle volumetrie totali autorizzate e sulla aspetto esteriore del prospetto sud di tutto l'edificio.

Spese ripristino stato dei luoghi secondo permessi legittimi: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: si precisa che, dato l'intervento di piccola entità, viene fornita una quantificazione economica a "corpo", suscettibile quindi a possibili variazioni.

Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale non si può dichiarare la conformità edilizia nel rispetto della documentazione regolarmente depositata e autorizzata.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Mulazzo-Arpiola, Via Provinciale snc

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 18 del 14.06.2011
Zona omogenea:	INSEDIAMENTI DI IMPIANTO MODERNO E CONTEMPORANEI.
Norme tecniche di attuazione:	CAPO II - INSEDIAMENTI DI IMPIANTO MODERNO E CONTEMPORANEI - ARTICOLO 26 - INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (B) Comma 2: insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1)
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 23 del 27.08.2010
Zona omogenea:	Zone residenziali a tessuto discontinuo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: allo stato attuale si può dichiarare la conformità Urbanistica nel rispetto degli strumenti vigenti sul territorio.



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

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **395,10**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: nd

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: lo stato generale di conservazione del complesso immobiliare in cui è collocato il bene oggetto di stima è discreto.

In sede di sopralluogo, a parere dello scrivente, si è potuto constatare che non si manifestano necessità d'interventi di "manutenzione straordinaria".

Il singolo immobile oggetto di stima presenta un discreto stato di conservazione generale.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello
 tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **acciaio**
 apertura: **manuale**
 condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni
 tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno**
 protezione: **persiane**
 materiale protezione: **alluminio**
 condizioni: **discrete**

Infissi interni
 tipologia: **a battente**
 materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **discrete**



Manto di copertura	materiale: Tegole coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Mattonelle in cotto condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:
Citofonico

tipologia: **audio**
condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **conforme**

Gas

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **canali coibentati**
condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **conforme**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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
---	----

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. superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo:
 - di ornamento, portico/terrazzo (coeff. omogeneizzazione 30%, fino alla superficie di 25 mq, comunicanti con vani principali)
 - di ornamento, giardino (coeff. omogeneizzazione 2%, superficie eccedenti il limite della superficie dell'unità immobiliare)



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 115 / 2017

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	103,20	1,00	103,20
Giardino	sup lorda di pavimento	267,00	0,02	5,34
Portico-terrazzo	sup lorda di pavimento	12,60	0,30	3,78
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,30	0,30	3,69
		395,10		116,01

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Mulazzo.

8.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo civile [A2]

1. Fonti dirette.

Il confronto con gli operatori immobiliari della zona, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata. A fronte delle delle informazioni acquisite, si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, nell'area della Lunigiana (zona di Mulazzo) si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti ;
- il numero delle compravendite degli immobili ad uso abitativo è sostanzialmente invariato dai 2 semestri precedenti;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limature.
- discreta è la proposta sul mercato immobiliare locale di immobili ad uso abitativo di varie metrature con caratteristiche interne analoghe al bene eseguito ;
- maggiore richiesta sul mercato di beni di recente edificazione (10/15 anni) e con spazi verdi esterni di pertinenza e possibilità di parcheggio.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato a corpo: 135.000,00 €

2. Fonti indirette.

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito www.agenziadelterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/m², e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

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.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Centrale/LUNGO LA SPONDA DEL FIUME MAGRA (SEDE COMUNALE)", Codice zona B1, Microzona catastale n.1, Destinazione Residenziale. L'immobile eseguito è associato a una categoria catastale A2 (Abitazione di tipo Civile); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 1° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 900,00 €/mq e un massimo di euro 1.300,00 €/mq.

Si evidenzia che lo stato di conservazione del lotto è Normale, trattasi però di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima. In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

Valore bene oggetto di stima al m²: 1.100,00 €/m².



3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati con i tre differenti criteri estimativi adottati.

Valore complessivo intero Lotto 1 = $(V1 + V2) / 2 = 131.305,50 \text{ €}$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	103,20	€ 1.100,00	€ 113.520,00
Giardino	5,34	€ 1.100,00	€ 5.874,00
Portico-terrazzo	3,78	€ 1.100,00	€ 4.158,00
Terrazzo	3,69	€ 1.100,00	€ 4.059,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.611,00
Valore Corpo			€ 131.305,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.305,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.305,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	116,01	€ 131.305,50	€ 131.305,50

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%)	€ 19.695,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.909,68
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 109.909,68

