

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **19/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15-11-2017 ore 09.00**

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

Custode Giudiziario: **Paolo Martini**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - UNICO**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Geometra Alessio Alberti

LBRLSS87T15F023T

Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

366 6297707

geometraalbertialessio@gmail.com

alessio.alberti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE, CANTINA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

Comune di Aulla - proprietà per l'area

foglio 22, particella 131, subalterno 46, scheda catastale protocollo n° 564 del 21/11/1987, indirizzo Viale Resistenza, piano S1-3, comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 587,47

Corpo: B - AUTORIMESSA

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED]

Comune di Aulla - proprietà per l'area

foglio 22, particella 131, subalterno 80, scheda catastale protocollo n° 564 del 21/11/1987, indirizzo Viale Resistenza, piano S1, comune Aulla, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 43,80

2. Stato di possesso

Bene: V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE, CANTINA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - AUTORIMESSA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE, CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - AUTORIMESSA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE, CANTINA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B - AUTORIMESSA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE, CANTINA

Comproprietari: Comune di Aulla (proprietà dell'area)

Corpo: B - AUTORIMESSA

Comproprietari: Comune di Aulla (proprietà dell'area)



6. Misure Penali

Bene: V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE, CANTINA

Misure Penali: NO

Corpo: B - AUTORIMESSA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Prezzo di vendita del bene: € 117.850,00 (centodiciassettemilaottococinquanta/00)



Confini: ABITAZIONE - con distacchi condominiali, detta Via, vano ascensore, vano scale, appartamento int. 8, salvo altri. CANTINA - vano scale, distacchi condominiali, corridoio di accesso, cantina n. 23, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale è stata riscontrata la mancata rappresentazione grafica dell'apertura tra il locale cucina e il locale studio, oltre lievi difformità interne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento dell'apertura tra il locale cucina ed il locale studio, oltre lievi difformità interne.

Diritti di segreteria per consegna pratica DOCFA: € 50,00

Oneri professionali (esclusa iva e cassa previdenziale): € 500,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara)
CAP: 54011 frazione: Aulla, V.le Lunigiana n. 190**

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla: proprietà per l'area

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Aulla - proprietà per l'area

Foglio 22, particella 131, subalterno 80, scheda catastale protocollo n° 564 del 21/11/1987, indirizzo Viale Resistenza, piano S1, comune Aulla, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 43,80.

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Classamento automatico del 21/11/1987 in atti dal 25/03/1991 (n.564/1987) - Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario - Variazione toponomastica del 18/09/2002 protocollo n. 114502 in atti dal 18/09/2002 variazione di toponomastica (n. 46048.1/2002) - Variazione del 15/04/2014 protocollo n. MS0024242 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 3305.1/2014) - Variazione toponomastica del 31/03/2015 protocollo n. MS0017877 IN ATTI DAL 31/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 3228.1/2015) -Variazione DEL 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: con distacchi condominiali, garage n. 78, cortile condominiale, salvo altri

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale



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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare e le relative pertinenze oggetto della procedura, ricadono in un complesso condominiale eretto nella seconda metà degli anni ottanta, posto in pieno centro di Aulla, contraddistinto da una profilo ad "elle". L'immobile è situato in una zona amena e appetibile, sufficientemente servita da infrastrutture ed opere di urbanizzazione secondaria. Aulla è un comune italiano di 11 120 abitanti della provincia di Massa-Carrara, nella zona conosciuta come Lunigiana, a pochissimi chilometri dal confine con la Liguria. Il paese si trova in una posizione strategica alla confluenza del torrente Aulella nel fiume Magra, dove la vallata si restringe notevolmente, chiusa tra le colline circostanti. Per questi motivi Aulla è un naturale crocevia tra le vie di comunicazione che conducono ai passi della Cisa e del Cerreto, dall'antichità - il paese si trova infatti sul percorso della Via Francigena - sino ai giorni nostri, concentrando in poco spazio il transito di un'autostrada (la A15 Parma-La Spezia), due strade statali (la SS 62 del Passo della Cisa e la SS 63 del valico del Cerreto) e due linee ferroviarie, la Parma-La Spezia e la Aulla-Lucca.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: la zona offre tutti i servizi tipici di un centro (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Comune di La Spezia, Comune di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: naturalità tipica dei luoghi lunigianesi.

Attrazioni storiche: il centro storico di Aulla, Fortezza della Brunella, Museo della Storia Naturale della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di aulla 2 km, Casello autostradale di aulla 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE, CANTINA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara), V.le Resistenza n. 51

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara), V.le Lunigiana n. 190

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

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 [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 175000 ; A rogito di Morichelli Vertere in data 15/09/2009 ai nn. 82136/19315; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/09/2009 ai nn. 9887/1555

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 12/01/2017 ai nn. 3792/2016 iscritto/trascritto a Massa in data 02/02/2017 ai nn. 913/594;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-B - ABITAZIONE, CANTINA, AUTORIMESSA

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 700,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 9.392,00 €. Come da riepilogo redatto in data 03 luglio 2017 dall'amministratore condominiale

Millesimi di proprietà: Generali 55,60 - Scala E 140,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: corpo A: NO - a causa

di una rampa di scale posta tra l'ingresso ed il vano ascensore.

Corpo B: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: parte debitrice dichiara di non essere in possesso di tale documentazione.

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - a rogito di La Rosa Carmelo, in data 07/07/1989, ai nn. 11583; trascritto a Massa Carrara, in data 05/08/1989, ai nn. 6576/4842.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Morichelli Vertere, in data 15/09/2009, ai nn. 82135/19314; trascritto a Massa Carrara, in data 28/09/2009, ai nn. 9886/6912.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara),

Numero pratica: 11098/3193 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: per costruzione di n° 45 alloggi edilizia convenzionata e n° 4 unità commerciali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/07/1985

Abitabilità/agibilità in data 03/05/1989

NOTE: varianti in corso d'opera: n. 3263/1450 del 30 aprile 1986 e n. 3609/3290 del 5 maggio 1988

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra lo stato di fatto e lo stato concessionato è stata riscontrata un'apertura tra il locale cucina e il locale studio, oltre lievi difformità interne, come evidenziato nel grafico allegato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia ai sensi della LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: apertura tra il locale cucina e il locale studio e lievi difformità.



Spese tecniche per pratica edilizia e sanzioni (esclusa iva e cng): € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, CANTINA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - AUTORIMESSA

7. Conformità urbanistica:

Aulla (Massa Carrara)

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 26/02/1999 e succ. modifiche
Zona omogenea:	C.P.E.E.P.
Norme tecniche di attuazione:	art. 46 - aree residenziali dei piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) attuate
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 26 giugno 1985 n. 74512 di repertorio, reg. ad Aulla il 27 giugno 1985 al n. 987 del vol. 157 e trascritto a Massa il 2 luglio 1985 al n. 3020 e successive integrazioni
Obblighi derivanti:	Tali obblighi derivanti dalla suddetta convenzione edilizia risultano decaduti poichè sono trascorsi più di anni 30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Autorità di Bacino – Pericolosità idraulica molto elevata

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - ABITAZIONE, CANTINA

Il bene oggetto della presente stima è posto al piano terzo di un complesso condominiale denominato "Lunigiana" nel centro di Aulla, composto da diverse unità immobiliari, corredato da locale cantina al piano seminterrato. L'immobile, libero su tre lati con esposizione a nord-ovest/nord-est, sviluppato su pianta pressochè rettangolare, accessibile da scale e/o ascensore condominiale, è costituito da soggiorno con balcone, cucina con balcone, studio, n° 2 camere, e n

° 2 bagni.

L'unità immobiliare e la relativa pertinenza al piano seminterrato sono accessibili dalla pubblica strada (V.le Resistenza), mediante ingresso pedonale condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: S1 - 3

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: E1-51; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 abitazione - 2,60 cantina di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ad un esame visivo macroscopico risulta in uno stato manutentivo buono, come del resto tutto lo stabile condominiale. Si segnala la sola presenza di macchie di umidità nel locale bagno causato prevalentemente dalla errata collocazione della cabina doccia che impedisce l'apertura della finestra.

Il locale cantina necessita di un intervento di manutenzione determinato dall'allagamento di tutto il piano seminterrato avvenuto nel 2011.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**
 protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica**
 condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni:
sufficienti

Pavim. Interna

materiale: **parquet** condizioni: **sufficienti**

- Note: Il parquet è collocato nella maggior parte dei locali ad eccezione della cucina e dei bagni dove ricadono piastrelle in ceramica di colore bianco. I balconi sono costituiti da una pavimentazione in cotto

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:
sufficienti conformità: **ante legge 46/90**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adequamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico sottotraccia non è rilevabile se non mediante un intervento di controllo da parte di un elettricista con idonee attrezzature e competenze in materia, verificando l'idoneità dei cavi, delle scatole di derivazione ect.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con elementi radianti
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adequamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
		101,00		96,10

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: 02-2016

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1500,00

Accessori:

A - ABITAZIONE,

CANTINA

1. Cantina

posto al piano seminterrato composto da locale ad uso cantina -
Sviluppa una superficie complessiva di 9 mq circa mq - Destinazione
urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **4500**

Note: La cantina presenta una pavimentazione in cotto ed una porta
di accesso in lamiera zincata.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B -
AUTORIMESSA**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un garage posto al piano seminterrato del
complesso precedentemente descritto, accessibile con veicoli da viale Lunigiana
attraverso un comodo stradello asfaltato e a piedi da viale della Resistenza.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Comune di Aulla - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 circa

di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il locale in oggetto si presenta in pessimo stato di
manutentivo, come del resto tutto il piano seminterrato, determinato dall'allagamento di
tutto il piano avvenuto nel 2011.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** con dizioni:

Pag. 13 di 17

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

da ristrutturare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 420,00

Valore di mercato max (€/mq): € 530,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

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 Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Aulla

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.250,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE, CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Altro Metodo di Valorizzazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	94,00	€ 1.350,00	€ 126.900,00
Balcone	2,10	€ 1.350,00	€ 2.835,00
Valore Corpo			€ 129.735,00
Valore Accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 134.235,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.235,00



B - AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Altro Metodo di Valorizzazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
Valore Corpo			€ 8.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto quota</i>
A	- Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	96,10	€ 134.235,00	€ 134.235,00
B	- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

8. 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%)

€ 21.335,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.050,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 117.849,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 117.850,00 arrot.

Allegati

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Visura catastale
- 3 Estratto di mappa
- 4 Planimetria catastale
- 5 Atto di provenienza
- 6 Planimetria stato di fatto
- 7 Concessione edilizia
- 8 Visura ipotecaria
- 9 Millesimi di proprietà / situazione contabile condominiale
- 10 Attestazione invio perizia debitore e creditore

Data generazione:
21-08-2017

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti

