Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N.R.G. E.I. **20/2017**
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001 - VILLETTA A SCHIERA, 002 - CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE, 003 - SALONE PER PARRUCCHIERE

Esperto alla stima: Roberto Spediacci
Codice fiscale: SPDRRT67A20E463A
Studio in: via Traversa 7 - 54100 Massa
Telefono: 0585810486
Email: robertospediacci@tiscali.it
Pec: roberto.spediacci@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Marchini n. 41/4 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA

1 DATI CATASTALI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio **15**, particella **378**, subalterno **17**, indirizzo Via A. Marchini n. 41, piano S1-T-1, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € Euro 892,44

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A., I. Niccolai di C. Cappellini Srl

5 COMPROPRIETARI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

BENE: Via Ferraretto n. 5 - Le Polle - Massa (MS) - 54100

Lotto: 002 - CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE

1 DATI CATASTALI

Corpo: CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE
Categoria: Laboratorio artigiano [LA]
foglio **141**, particella **1989**, subalterno **1**, indirizzo Via Ferraretto, piano T, comune Massa, categoria C/3, classe 6, consistenza 100 mq, superficie 113 mq, rendita € Euro 423,50

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE
Possesso: Come riferito dal proprietario esecutato [redacted] l'immobile è occupato senza alcun titolo dalla [redacted] che vi svolge la propria attività.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A., I. Niccolai di C. Cappellini Srl

5 COMPROPRIETARI

Corpo: CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

BENE: Via Angelini n. 27 - Centro città - Massa (MS) - 54100

Lotto: 003 - SALONE PER PARRUCCHIERE

1 DATI CATASTALI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]
foglio **79**, particella **193**, subalterno **9**, indirizzo Via Armando Angelini, piano S1-T, comune Massa, categoria C/3, classe 7, consistenza 151 mq, superficie 233 mq, rendita € Euro 779,85

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE
Possesso: Occupato dalla [redacted] madre dell'esecutato e comproprietaria dell'immobile per la quota di 6/9, che vi svolge l'attività di parrucchiere con la ditta individuale denominata [redacted]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE
Creditori Iscritti: I. Niccolai di C. Cappellini Srl

5 COMPROPRIETARI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE
Comproprietari: [redacted]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Cervaiolo**
Via Marchini n. 41/4

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA

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: VILLETTA A SCHIERA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cervaiolo, Via Marchini n. 41/4
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglido **15**, particella **378**, subalterno **17**, indirizzo Via A. Marchini n. 41, piano S1-T-1, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € Euro 892,44
Confini: Confina nel suo insieme con beni di cui al mappale 378 subb. 9,10,11,13 e 16, e ai mappali 368,371,377,1019 e 1147, tutti del foglio 15 del Comune di Montignoso, salvo se altri più precisi ed attuali.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto differisce dalla planimetria catastale in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato e al piano sottotetto; inoltre il locale cantina adiacente alla cucina al piano seminterrato risulta adibito a soggiorno.
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per variazione catastale.
Pratica catastale DOCFA di variazione.: € 1.000,00
Oneri Totali: € 1.000,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata sopratutto da costruzioni mono-bifamiliari ad uno/due piani. Nelle vicinanze si trovano alcune attività commerciali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi limitati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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 volontaria** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava sui beni in Montignoso già censiti al Catasto Fabbricati fg. 15 part. 378 sub. 3 e sub. 4.Risulta annotamento n. 1257 del 14-09-2010 per restrizione di beni in Montignoso fg. 15 part. 378 sub. 14, sub. 15, sub. 11 e sub. 12.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 21.215,44.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Massa in data 27/01/2017 ai nn. 130 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/03/2017 ai nn. 1694/1141.

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: Condominio non costituito.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] piena proprietà dal [redacted] d oggi (attuale proprietario). In forza di divisione immobiliare a rogito di Notaio Alessandra Bianchi di Massa, in data 31/08/2010, [redacted] registrato a Massa Carrara, in data 13/09/2010, ai nn. [redacted] trascritto a Massa Carrara, in data 13/09/2010, ai [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edile n° [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a Costruire

Note tipo pratica: Permesso di Costruire di Variante n[redacted]el 13/10/2010 di cui alla Pratica Edile n° [redacted]omanda presentata in data 08-02-2010 prot. ge[redacted]
Per lavori: Ristrutturazione con sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione con formazione di quattro unità abitative
Oggetto: Variante in corso d'opera a Permesso di Costruire
Presentazione in data 08/02/2010 al n. di pro[redacted]
Rilascio in data 13/04/2010 al n. di pro[redacted]
Abitabilità/agibilità in data 22/05/2012 al n. di p[redacted]
NOTE: La dichiarazione di conformità urbanistica e di attestazione di abitabilità è stata certificata dal Geom. Domenico Vietina con presentazione al Comune di Montignoso in data 22-05-2012 prot.[redacted]

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n[redacted]del 13-04-2010 (ultimo titolo abilitativo) si riscontrano le seguenti difformità:
- Realizzazione di piccolo ripostiglio/dispensa all'interno del vano cucina in piano seminterrato;
- Creazione di apertura su muro portante per collegamento interno al piano seminterrato tra l'ingresso e la cantina di fatto utilizzata come soggiorno la cui altezza interna è di mt. 2,70;
- Realizzazione di divisorio interno nel piano sottotetto così da creare un locale ed installazione di pergolato nella terrazza;
- Realizzazione nella corte esclusiva di pergolato e di barbecue/forno in muratura e soprastante copertura.

Regolarizzabili mediante: Per il locale al piano seminterrato ad uso soggiorno va ripristinata la destinazione a cantina con altezza interna max mt. 2,50 come occorre ripristinare il sottotetto quale unico locale; i pergolati, se con struttura orizzontale e privi di copertura, non hanno rilevanza edilizia come gli stessi barbecue-forno; per quanto riguarda l'apertura interna di collegamento al piano seminterrato creata su muro portante e la realizzazione di piccolo ripostiglio/dispensa nella cucina si può procedere con l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014.
Descrizione delle opere da sanare: Per alcune opere la rimessa in pristino e per altre l'accertamento di conformità in sanatoria.
Opere di ripristino, sanzioni e pratiche edilizie.: € 20.000,00
Oneri Totali: **€ 20.000,00**

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Villetta a schiera di pregevole fattura costituita dalla porzione terra-tetto posta nel lato mare di un fabbricato residenziale quadrifamiliare e composta al piano seminterrato/terra da ingresso, soggiorno, cucina oltre ripostiglio e cantina con accesso dall'esterno, al piano rialzato/primo da disimpegno, camera con all'interno bagno e stanza armadi, altra camera, bagno e terrazza, e al piano sottotetto da disimpegno, due locali e terrazza con pergola, il tutto collegato tramite scala interna; l'unità è corredata di corte esclusiva da tre lati, in parte pavimentata, su cui insiste un pergolato e un barbecue-forno in muratura.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: S1-T-1 (come riportati in catasto)
L'edificio è stato ristrutturato nel: Anno 2010 (ristrutturazione totale)
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (parzialmente interrato)

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato e la porzione in stima di cui è parte si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas di tipo tradizionale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009

Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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:
Nella determinazione della superficie esterna lorda i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.S1-T	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00
Locale cantina ad uso soggiorno p.1S	superf. esterna lorda	28,00	0,50	14,00
Locali rip.-cantina p.S1 non comunicanti	superf. esterna lorda	22,00	0,25	5,50
Locale sottotetto p.1	superf. esterna lorda	70,00	0,50	35,00
Balcone p.T	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
Terrazza p.1	sup lorda di pavimento	15,00	0,30	4,50
Corte esclusiva	sup reale netta	130,00	0,10	13,00
Corte esclusiva	sup reale netta	200,00	0,02	4,00
		600,00		**207,50**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 - 1 semestre

Zona: Montignoso - Cervaiolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 3000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato utilizzando la stima sintetico-comparativa.

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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali
Casa.it
O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

VILLETTA A SCHIERA. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 518.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p.S1-T	130,00	€ 2.500,00	€ 325.000,00
Locale cantina ad uso soggiorno p.1S	14,00	€ 2.500,00	€ 35.000,00
Locali rip.-cantina p.S1 non comunicanti	5,50	€ 2.500,00	€ 13.750,00
Locale sottotetto p.1	35,00	€ 2.500,00	€ 87.500,00
Balcone p.T	1,50	€ 2.500,00	€ 3.750,00
Terrazza p.1	4,50	€ 2.500,00	€ 11.250,00
Corte esclusiva	13,00	€ 2.500,00	€ 32.500,00
Corte esclusiva	4,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 518.750,00
Valore corpo	€ 518.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 518.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 518.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
VILLETTA A SCHIERA	Abitazione di tipo civile [A2]	207,50	€ 518.750,00	€ 518.750,00

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%)	€ 77.812,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€419.937,50**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€0,00**

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Le Polle**
Via Ferraretto n. 5

Lotto: 002 - CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE

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: CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE.

Laboratorio artigiano [LA] sito in frazione: Le Polle, Via Ferraretto n. 5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglido **141**, particella **1989**, subalterno **1**, indirizzo Via Ferraretto, piano T, comune Massa, categoria C/3, classe 6, consistenza 100 mq, superficie 113 mq, rendita € Euro 423,50

Confini: Da più lati l'area di pertinenza (stessa proprietà) riportata al catasto terreni del Comune di Massa fg. 141 mapp. 1988.

Note sulla conformità catastale: **Il fabbricato a seguito delle opere abusive di ampliamento risulta di ingombro maggiore rispetto alla sagoma rappresentata in mappa sconfinando da più lati sulla particella fg. 141 mapp. 1988 sempre di proprietà dell'esecutato** [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti rappresenta ancora lo stato legittimo preesistente e quindi nel caso di ripristino dello stesso non è necessaria alcuna ulteriore variazione.

Note generali: Non risultano essere stati pignorati nè la piena proprietà dell'area di pertinenza (fg. 141 mapp. 1988 di mq. 900) nè la comproprietà della quota di 1/6 dello stradello (fg. 141 mapp. 1098) di accesso e recesso dalla via Ferraretto, tutto ciò comporta una limitazione al godimento del bene pignorato.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nell'area a mare dell'autostrada ricompresa tra la piscina comunale del viale Roma e il viale della Repubblica, nelle vicinanze dell'impianto dell'acquedotto in località Le Polle.

Caratteristiche zona: periferica trascurata
Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato Come riferito dal proprietario esecutato [redacted] l'immobile è occupato senza alcun titolo dalla Ditta [redacted] che vi svolge la propria attività.

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:

Ordinanza di demolizione da parte del Comune di Massa con ricorso al TAR da parte del proprietario esecutato.

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:

Non risultano essere stati pignorati né la piena proprietà dell'area di pertinenza (fg. 141 mapp. 1988 di mq. 900) né la comproprietà della quota di 1/6 dello stradello (fg. 141 mapp. 1098) di accesso e recesso dalla via Ferraretto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 21.215,44.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Massa in data 27/01/2017 ai nn. 130 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/03/2017 ai nn. [redacted]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Immobile non costituito in condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] piena proprietà dal 05/05/2004 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Cattaneo di Montignoso, in data 05/05/2004, ai nn [redacted] trascritto a Massa Carrara, in data 07/05/2004, ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Domanda di condono edilizio n [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
Per lavori: Realizzazione di fabbricato ad uso magazzino

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot[redacted]
Rilascio in data 29/04/2004 al n. di prot. 2004-04-02/C2

Numero pratica: D.I.A.[redacted]del 22-09-2004
Intestazione[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato
Presentazione in data 22/09/2004 al n. di prot[redacted]

Numero pratica: Attestazione di conformità in sanatoria pres. il 08-07-2005 prot. [redacted]
Intestazione[redacted]
Tipo pratica: Attestazione di Conformità in Sanatoria
Per lavori: Ampliamento della struttura esistente in difformità totale dalla D.I.A[redacted]l 22-09-2004 come riportato nel Verbale n. 32/05 del 12-05-2005 di accertamento dei tecnici comunali.
Presentazione in data 08/07/2005 al n. di prot[redacted]
NOTE: La pratica risulta archiviata.

Numero pratica: Attestazione di conformità in sanatoria pres. il 30-04-2007 prot. [redacted]
Intestazione[redacted]
Tipo pratica: Attestazione di Conformità in Sanatoria
Per lavori: Ampliamento della struttura esistente in difformità totale dalla D.I.A.[redacted]el 22-09-2004 come riportato nel Verbale n. 32/05 del 12-05-2005 di accertamento dei tecnici comunali.
Presentazione in data 30/04/2007 al n. di pro[redacted]
NOTE: Con parere del Settore Urbanistica del Comune di Massa in data 30-06-2008, trasmesso al S.U.A.P. in data 16-07-2008, la suddetta richiesta di sanatoria non risulta accoglibile.

7.1 *Conformità edilizia:*

Laboratorio artigiano [LA]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Sulla scorta del Verbale n. 32/05 del 12-05-2005 di accertamento dei tecnici comunali si rileva che è stato eseguito l'ampliamento della struttura esistente in difformità totale dalla D.I.A. [redacted]el 22-09-2004. Successivamente il Comune di Massa, respingendo ogni istanza di sanatoria, ha emesso in data 03-08-2009 con i[redacted]ordinanza di demolizione delle opere abusive. In opposizione il Pucciarelli Carlo presentava ricorso al TAR Toscana R.G.[redacted]non ancora definito.
Regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino dello stato legittimo.
Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere ripristinato lo stato preesistente come rappresentato nell'elaborato grafico di cui alla D.I.A[redacted]el 22-09-2004 legittimato con C.E. in sanatoria[redacted]04-02/C2 del 29-04-2004.
Demolizione delle parti in ampliamento e ripristino dello stesso ingombro planivolumetrico e distanza dai confini dello stato legittimo come rappresentato nei grafici di cui alla D.I.A. n° [redacted]del 22-09-2004 e legittimato con C.E. in sanatoria[redacted]l 29-04-2004.: € 65.000,00
Oneri Totali: **€ 65.000,00**

7.2 *Conformità urbanistica:*

Laboratorio artigiano [LA]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Laboratorio artigiano [LA]** di cui al punto **CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE**

Capannone ad uso artigianale composto in piano terreno da un locale ad uso laboratorio ed annessi ufficio e servizi igienici. L'area di pertinenza (piena proprietà del mapp. 1988) unitamente allo stradello di accesso dalla via pubblica (quota di 1/6 del mapp. 1098) non risultano essere stati pignorati.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: Anno 1980 (come risulta dalla documentazione allegata alla domanda di condono edilizio)
L'edificio [redacted] stato ristrutturato nel: Anno 2004-2005 ca. le opere in difformità totale dalla D.I.A. n° [redacted] come risulta dal verbale n. 32/05 di accertamento dei tecnici comunali
ha un'altezza utile interna di circa m. H media = 4,95 ca. riferita al laboratorio
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Normale

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

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:
Le superfici utilizzate per la stima sono quelle riferite allo stato preesistente legittimo nella previsione che lo si possa ripristinare evitando la demolizione totale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale magazzino e ufficio	superf. esterna lorda	115,00	1,00	115,00
Portico-tettoia	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00
		121,00		**121,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato utilizzando la stima sintetico-comparativa.

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 Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali
Casa.it
O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE. Laboratorio artigiano [LA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locale magazzino e ufficio	115,00	€ 1.000,00	€ 115.000,00
Portico-tettoia	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	
Valore corpo	€ 118.000,00
Valore Accessori	€ 118.000,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.000,00
	€ 118.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE	Laboratorio artigiano [LA]	121,00	€ 118.000,00	€ 118.000,00

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%)	€ 17.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 65.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€35.300,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€0,00**

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Centro città**
Via Angelini n. 27

Lotto: 003 - SALONE PER PARRUCCHIERE

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 - Si precisa che nella successione del [redacted] stata indicata la piena proprietà dell'immobile sito in Massa al catasto fabbricati fg. 79 part. 193 sub. 9 anzichè la quota di 1/2 di piena proprietà e pertanto a favore di [redacted] (figlio) si trasferisce la quota di 1/9.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Centro città, Via Angelini n. 27

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

prietà per 6/9; [redacted] proprietà per 1/9; [redacted] proprietà per 1/9; [redacted] proprietà per 1/9, foglio **79**, particella **193**, subalterno **9**, indirizzo Via Armando Angelini, piano S1-T, comune Massa, categoria C/3, classe 7, consistenza 151 mq, superficie 233 mq, rendita € Euro 779,85

Confini: Nel suo insieme l'immobile confina con via Angelini, scale comuni part. 193 e beni di cui alle particelle 156 e 164, tutte del foglio 79 salvo se altri o variati.

Quota e tipologia del diritto
1/9 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: piena proprietà
[redacted] Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena proprietà
[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
La planimetria catastale in atti di cui alla D.V. n° 1052 del 05/07/1985 corrisponde allo stato di fatto ad eccezione di alcune modifiche interne e di aperture esterne, ma occorre ripristinare sotto il profilo edilizio le tre unità immobiliari già censite; il locale tecnico esterno dove è alloggiata la caldaia, che insiste nell'angolo mare-levante del cortile, non è riportato nella suddetta planimetria ma risulta non sanabile sotto il profilo edilizio.
Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale
Spese pro-quota (proprietà di 1/9) per l'accatastamento delle tre legittime unità immobiliari (abitazione, negozio e magazzino): € 250,00
Oneri Totali: € 250,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in pieno centro città dove sono presenti tutti i principali servizi e attività commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla [redacted] madre dell'esecutato e comproprietaria dell'immobile per

la quota di 6/9, che vi svolge l'attività di parrucchiere con la ditta individuale denominata [redacted]

Note: La Sig.ra [redacted] (mamma dell'esecutato) è proprietaria dell'immobile per la quota di 6/9.

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 [redacted] contro [redacted], derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 21.215,44.
Comproprietari non esecutati: [redacted] proprietà 6/9, [redacted] proprietà per 1/9 e [redacted] proprietà per 1/9.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Massa in data 27/01/2017 ai nn. 130 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/03/2017 ai nn. 1694/1141.

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: Condominio non costituito.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 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

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà per 6/9 [redacted] proprietà per 1/9 [redacted] proprietà per 1/9 [redacted] proprietà per 1/9, dal 24/10/2004 ad oggi attuali proprietari. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Massa, in data 24/10/2005, ai nn. 56/volume 433; trascritto a Massa Carrara, in data 17/02/2006, ai nn [redacted]
Note: L'accettazione tacita dell'eredità per la successione in morte di [redacted] risulta trascritta in data 31-01-2008 al n [redacted] immobile di cui trattasi fu acquistato dai Sigg [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno con atto ricevuto dal Notaio Gio Batta Ricci in data 06/03/1978 trascritto il 16/03/1978 al n [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Varianti interne alloggio
Presentazione in data 02/02/1978 al [redacted] rot. gen.
Rilascio in data 20/07/1978 al [redacted]
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 ***Conformità edilizia:***

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dall'esame della documentazione catastale ed edilizia, nonchè dell'atto di provenienza, risulta quanto segue.
L'unico titolo edilizio reperito all'Ufficio Tecnico del Comune di Massa è l'Autorizzazione Edilizia n° 281

del 20/07/1978 che riguardava varianti interne all'alloggio al piano terra. Il suddetto alloggio rappresentava, insieme alle unità ad uso negozio (p.T) e magazzino (1p.S) come originariamente accatastate e riportate anche nell'atto di provenienza, l'intera consistenza dell'unità immobiliare attualmente ad uso salone per parrucchiere. Pertanto lo stato legittimo, in mancanza di altri titoli abilitativi successivi all'A.E. n° 281 del 20-07-1978, è rappresentato da un alloggio al piano terra, dall'adiacente locale ad uso negozio verso monti e dai locali ad uso magazzino in piano sottostrada tra loro non collegati internamente. Attualmente non è possibile la sanatoria per mancanza della doppia conformità in quanto l'immobile ricade in P.P.E. che non consente il cambio d'uso. Vi è un Regolamento Urbanistico in itinere (non è ancora concluso l'iter dell'approvazione) che consentirebbe sia il cambio d'uso che il frazionamento ad oggi non fattibili. Pertanto occorre ripristinare le unità immobiliari come già censite al catasto e per l'alloggio come rappresentato nell'elaborato grafico di cui alla A.E. n° 281 del 20-07-1978. Inoltre sul cortile antistante lo scantinato insiste, in aderenza nell'angolo mare-levante, un locale caldaia con accesso dall'esterno che non figura nella planimetria catastale dell'anno 1985. Risulta realizzato ad insufficiente distanza legale rispetto al confine lato ponente e pertanto non regolarizzabile urbanisticamente.
Regolarizzabili mediante: **Ripristino dello stato legittimo.**
Spese pro-quota (proprietà per 1/9) per il ripristino dello stato legittimo compreso oneri professionali: **€ 3.500,00**
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Da ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio relativo all'immobile di cui trattasi. Sulla scorta delle schede catastali e dei titoli di provenienza si precisa quanto segue. L'immobile, nella consistenza originaria, risultava censito, come da accertamento e classamento del 11/01/1958 (di cui non sono state rinvenute le vecchie planimetrie), al cessato catasto Sez. C n. 5593 sub. 4 (cat. C/1 di mq. 32), sub. 6 (cat. A/2 di vani 4) e sub. 8 (cat. C/2 di mq. 87); con atto ricevuto dal Notaio Gip Batta Ricci in data 06/03/1978 trascritto il 16/03/1978 al n. 1448 [redacted] acquistavano da [redacted] in Massa porzioni di vecchio fabbricato in Massa Via Angelini n. 25 (già via Simon Musico) costituita da seminterrato con strutture al rustico, a pianterreno rialzato di vani tre e accessori, e piccolo locale annesso in piano terreno, con poco terreno antistante lo scantinato ad uso cortile, recintato, a cui si accede mediante passo privato soprastante anche la gora demaniale per un tratto di ml. 8, otto, come risulta da scrittura in data 24/11/1965 reg.ta il 31/11/1966 al n. 515, portante concessione demaniale della facoltà di mantenere la copertura della gora stessa. Il tutto distinto in catasto alla Partita 6317 in ditta [redacted] per non ancora eseguita voltura, in Sezione C Foglio 76 mappali:
5593/4 p.t categoria C/1 cl. 8 mq. 32,
5593/6 p. 1 categoria A/2 cl. 3 vani 4,
5593/8 1S. categoria C/2 cl. 5 mq. 87.
E nel Nuovo Catasto revisionato foglio 79 mappale 193 sub. 4, sub. 6 e sub. 8.
Successivamente con la denuncia di variazione n. 1052/1985 del 05/07/1985 per cambio della destinazione e fusione è stata originata un unica unità immobiliare censita al catasto fabbricati fg. 79 part. 193 sub. 9 con la categoria C/3 (laboratorio) e la cui planimetria catastale è quella ancora ad oggi in atti.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **SALONE PER PARRUCCHIERE**

L'immobile è adibito a salone di parrucchiere con accesso diretto dal civ. 27 di Via Angelini oltre che dal vano scale comune di cui al civ. 25. E' composto al piano terra da ingresso-saletta d'attesa, ampio salone per parrucchiere con balconcino, tre locali e servizio igienico, ed al piano primo sottostrada, cui si accede da scale interne, da due locali ad uso cantina, rip. e w.c. oltre cortile sul retro accessibile direttamente dal piano primo sottostrada e tramite scalette esterne dal piano terra. Nell'angolo mare-levante della corte è presente un locale caldaia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: T-1S

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 piano terra - 2,30 piano primo sottostrada

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale:

- l'interno dell'unità al piano terra si presenta in buono stato;
- l'esterno del fabbricato compreso i locali al piano sottostrada si trovano in uno stato di manutenzione trascurato.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	L'impianto attualmente non è funzionante

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:
Nella determinazione della superficie esterna lorda i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per i muri in comune nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali p.T	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00
Locali accessori p.1S	superf. esterna lorda	100,00	0,40	40,00
Balcone	sup. reale netta	2,00	0,30	0,60
Cortile	sup. reale netta	70,00	0,10	7,00
		302,00		**177,60**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato utilizzando la stima sintetico-comparativa.

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 Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali
Casa.it
O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

SALONE PER PARRUCCHIERE. Laboratori per arti e mestieri [C3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 230.880,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locali p.T	130,00	€ 1.300,00	€ 169.000,00

Locali accessori p.1S	40,00	€ 1.300,00	€ 52.000,00
Balcone	0,60	€ 1.300,00	€ 780,00
Cortile	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 230.880,00
Valore corpo	€ 230.880,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 230.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.653,33

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SALONE PER PARRUCCHIERE	Laboratori per arti e mestieri [C3]	177,60	€ 230.880,00	€ 25.653,33

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%)	€ 3.848,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore diritto e quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 18.055,33**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€0,00**

Data generazione:
14-01-2019

L'Esperto alla stima
Roberto Spediacci