Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

In riunione con

[redacted]

contro: [redacted]

N.R.G. E.I. **89/2018**
data udienza: 20/03/2019

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudia Grandjacquet
Codice fiscale: GRNCLD65E65A794O
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 0585-243289
3474947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it

Firmato Da: GRANDJACQUET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

INDICE SINTETICO

BENE: Via della Repubblica 59 - ALBIANO MAGRA di Aulla - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio **48**, particella **2121**, subalterno **145**, indirizzo via della Repubblica 59, scala A, interno 6, piano secondo, comune Aulla, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale 60 mq; Totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 495,80

Corpo: B
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
foglio **48**, particella **2121**, subalterno **14**, indirizzo Via della Repubblica 59/61, scala A, piano SI, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 52,78

2 STATO DI POSSESSO

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

Corpo: B
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted] e per essa [redacted] Intervenuti a seguito di Riunione di procedure della R.G.E. 153/2018 da essi promossa con la R.G.E. 89/2018 in data 20/12/2018

Corpo: B
Creditori Iscritti: [redacted] e per essa [redacted] Intervenuti a seguito di Riunione di procedure della R.G.E. 153/2018 da essi promossa con la R.G.E. 89/2018 in data 20/12/2018

Firmato Da: GRAMPI IACOPO ET AL ALINIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: Si

7 PREZZO

Prezzo di vendita da libero: € 93.000,00

Firmato Da: GRANDI JACQUELET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e82e4809b2ccc20c7b68d1a20d3750

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **ALBIANO MAGRA di Aulla**
Via della Repubblica 59

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 Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra di Aulla, Via della Repubblica n. 59

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglido **48**, particella **2121**, subalterno **145**, indirizzo via della Repubblica 59, scala A, interno 6, piano secondo, comune Aulla, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale 60 mq; Totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 495,80
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in misura dei dati di superficie
Confini: Sopra: appartamento sub. 89. Sotto: appartamento sub 79. Ai lati: pianerottolo della scala A sub 168, appartamento sub.85 e terreno condominiale.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]
- Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note sulla conformità catastale: Nessuna

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra di Aulla, Via della Repubblica 59/61

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglido **48**, particella **2121**, subalterno **14**, indirizzo Via della Repubblica 59/61, scala A, piano SI, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 52,78
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: ai lati con cantine sub 13 e 15, corridoio comune

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]
- Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note sulla conformità catastale: Nessuna

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

Giudizio non necessario, immobile di intera proprietà dell'esecutato

Firmato Da: GRANDI JACQUELET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e86e4809d2aae90c7b68b41e3049750

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato lungo la Statale SP70 Via della Repubblica ad elevato traffico.
La zona è prevalentemente a destinazione residenziale con alcuni insediamenti produttivi.
Sono presenti nelle immediate vicinanze un supermercato, le poste, l'istituto bancario Carige, la Croce Rossa italiana, una farmacia e due pizzerie.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: Residenziale e commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Fabbricati di tipo direzionale, commerciale, artigianale e industriale
Importanti centri limitrofi: La Spezia, Carrara.
Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane
Attrazioni storiche: Luni, Castelli Malaspina, Via Francigena.
Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus locale

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via della Repubblica n. 59
[redacted]

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via della Repubblica 59/61
[redacted]

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 23/10/2033 a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: [redacted]; Importo capitale: [redacted];
Note: Alla [redacted] è subentrata l' [redacted] e per essa [redacted] che ha pignorato i suddetti immobili in data 26-10-2018, conto il Sig. [redacted], RGE 153/2018.
In data 20/12/2018 tale procedura è stata riunita alla presente 89/2018
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Firmato Da: GRANDI JACQUELET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro [redacted];
A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data 22/05/2018 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 19/06/2018 ai nn. [redacted];
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **A favore della massa dei creditori** contro [redacted];
A rogito di UNEP in data 21/09/2018 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 26/10/2018 ai nn [redacted]; Procedura RGE 153/2018 riunita alla RGE 89/2018 in data 20-12-2018.
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via della Repubblica 59/61
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: appartamento € 325,00; cantina € 25,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia [redacted] saranno cancellate dalla procedura
Spese straordinarie già deliberate: Nessuna
Millesimi di proprietà: appartamento 10,95/1000, cantina 0,38/1000
Millesimi ascensore/scala: 18,84/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via della Repubblica 59/61
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 25,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia [redacted] saranno cancellate dalla procedura
Millesimi di proprietà: 0,97/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Firmato Da: GRANDI JACQUELET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e86e6909b9ccc30c7b66b41e30d97f0

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/11/1991 al 03/10/2001
In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio [redacted], in data 26/11/1991, rep. n. [redacted]; trascritto, in data 24/12/1991, ai nn. [redacted].
Note: contro [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/10/2001 al 23/10/2003 .
In forza di Decreto di trasferimento immobili - a rogito di Atto giudiziale , in data 03/10/2001, ai nn. [redacted]; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di La Spezia, in data 21/11/2001, ai nn. [redacted].
Note: BENI: Fg 48 part. 2032 corte e resede, Fg. 48 part. 2072 sub. 5 tettoie, sul quale è stato edificato il condominio in oggetto dalla [redacted]
Contro: A[redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 23/10/2003 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted], in data 23/10/2003, ai nn. [redacted]; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 29/10/2003, ai nn. [redacted].
Contro: [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra di Aulla, Via della Repubblica n. 59**
Numero pratica: 5330
Intestazione: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica Conforme all'art. n. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Urbanistico. Realizzazione di un edificio ad uso residenziale e terziario
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione di edificio residenziale-terziario-commerciale pluripiano
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/08/2001 al n. di prot. 12311
Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot.
NOTE: Concessione Edilizia N. 51/2001
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra di Aulla, Via della Repubblica n. 59**
Numero pratica: 5451
Intestazione: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica Conforme all'art. n. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Urbanistico. Realizzazione di un edificio ad uso residenziale e terziario
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione di edificio residenziale-terziario-commerciale pluripiano
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/04/2003 al n. di prot. 6028
Rilascio in data 24/06/2003 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 03/11/2004 al n. di prot.
NOTE: Concessione Edilizia N. 23/2003
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Firmato Da: GRANDI JACQUET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e86f8f9b9ccc9e7b68b41e30d97f0

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2], Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia N.23/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2] , Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Si
Strumento urbanistico Adottato:	Si
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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: NESSUNA

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

Il condominio presenta un impianto planimetrico a forma di "C" sviluppato su 7 piani fuori terra ed uno interrato. Tale forma ha consentito la realizzazione di una corte aperta verso la Statale sistemata a giardino con percorsi pedonali di raccordo con il percorso pubblico che lambisce Via della Repubblica ed una fontana.
L'edificio è suddiviso in due corpi scala: "A" in cui al secondo piano è situato l'immobile in oggetto e "B", dotati entrambi di scale e ascensore per accesso ai vari piani compreso l'interrato.
L'appartamento è composto da zona giorno con angolo cottura, rivestimento fino all'altezza di ml. 1,60, due camere, di cui una nel progetto e nella planimetria catastale viene individuata come cucina ma che nella realtà è utilizzata come camera da letto, disimpegno e bagno. Sono presenti n. 2 terrazzi, in uno dei quali è collocata la caldaia.
I parapetti delle terrazze sono per le parti rettilinee con ringhiere a croce in ferro e per le parti curvilinee in cemento armato con sovrastante corrimano.
Le finestre hanno avvolgibili in PVC color grigio con infissi in alluminio del medesimo colore.
Il pavimento dell'appartamento è a correre in piastrelle di grès porcellanato chiaro montato in diagonale con zoccolino abbinato.
Il bagno completo di tutti i sanitari e doccia.
Gli infissi interni sono in legno tamburato e la porta del bagno presenta inserti in vetro.
L'impianto elettrico è sottotraccia salvo alcune modifiche realizzate con canaline esterne.
Presente l'impianto di videocitofono.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Firmato Da: GRANDI JACQUIET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00,** di cui **mq 60,00** circa **residenziale, mq 5,00 circa di terrazzi e mq 7,00 circa di cantina**
E' posto al piano: Secondo scala "A"
L'edificio è stato costruito nel: 2001/3
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59;
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizionino non si riscontrano particolari problematiche che richiedano un intervento immediato

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI all'interno della pratica di concessione presso l'ufficio tecnico del Comune di Aulla

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI all'interno della pratica di concessione presso l'ufficio tecnico del Comune di Aulla

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	2019-02-06
Dichiarazione di conformità	Esistente ed in possesso del manutentore
Contratto manutenzione	Mariani Ascensori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con I vani principali viene computata nella misura:

- del 30% fino ad una sup. di mq. 25
- del 10%per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali

Firmato Da: GRANDI JACQUET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e86d8909b0ccc0e0e7b68b41e30d0750

- del 25% se non comunicanti con i locali principali

(Istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
Terrazzi	sup reale lorda	5,00	30%	1,50
Cantina	sup reale lorda	7,00	25%	1,75
		72,00		**63,25**

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: 1° Semestre 2018

Zona: E1/suburbana/Albiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

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

Il box auto si trova al Piano Seminterrato dell'edificio che ha un'altezza di ml. 2,40 con destinazione a garage e cantine.
Si accede al Piano da una rampa esterna carrabile e pedonale ed internamente dai due corpi scala che collegano tutti i piani del fabbricato.
La viabilità interna, a doppio senso di marcia, di ml. 5,00 disimpegna i box auto di pertinenza degli alloggi mentre un percorso pedonale indipendente in corrispondenza dei vani scala serve per l'accesso alle cantine.
A causa dei passati alluvioni l'intero piano è stato soggetto ad allagamenti parziali, al momento del sopralluogo il box oggetto di stima risulta salubre ed in mediocre condizione.
Dotato di portellone basculante in ferro.
Non si rilevano particolari criticità.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**
E' posto al piano: Seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: 2001/3
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59/61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 ml
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI all'interno della pratica di concessione presso l'ufficio tecnico del Comune di Aulla

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI

NOTE: L'amministrazione del condominio è stato rilevato al precedente amministratore contro il quale è stata intentata e vinta una causa per la mancata consegna della documentazione e possibile ammanco di cassa, da accertare per mezzo di causa civile. Ad oggi si è provveduto ad incaricare un tecnico per la ricostruzione della documentazione presso I VVF e dove mancante verrà nuovamente rielaborata.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali
- del 25% se non comunicanti con i locali principali

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Il CTU intende avvalersi di un parametro univoco per il box auto dando un valore di (€/mq): 500,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
		16,00		**16,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1° Semestre 2018

Firmato Da: GRANDI JACOPO ET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e86e8008b0ccc20e7b66b41e30d9750

Zona: E1/suburbana/Albiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Condominio

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:

Stima sintetica comparative (semplificata)
Dati precedent relative ai corpi: A e B

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Aulla;
Ufficio del Registro di Massa Carrara
Ufficio del Catasto di Massa Carrara
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Del territorio;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Euro 1.00,00/1.800,00
- Parametri medi di zona per Box auto (€./mq.): Euro 450,00/550,00

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.440,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	60,00	€ 1.600,00	€ 96.000,00
Terrazzi	1,50	€ 1.600,00	€ 2.400,00
Cantina	1,75	€ 1.600,00	€ 2.800,00
Valore complessivo intero			**€ 101.200,00**

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

. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
Valore complessivo intero			**€ 8.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2], cantina	63,75	€ 101.200,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.000,00
			€ 109.200,00

Firmato Da: GRANDI JACQUIET CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e88cf8096b0000030a7b66b41e00d0750

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%)	€ 16.380,00
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:	€ 200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 92.620,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 93.000,00**

Data generazione:
15-02-2019

L'Esperto alla stima
Claudia Grandjacquet

ALLEGATI

- Documentazione fotografica Lotto 1
- Planimetria catastale
- Concessione edilizia pratica 5451: pianta di progetto dell'appartamento
- Certificato di agibilità (riferito all'intero condominio)
- Dichiarazione di conformità per il superamento delle barrier architettoniche (riferito all'intero condominio)
- Dichiarazione di conformità per l'isolamento acustico (riferito all'intero condominio)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (riferito all'intero condominio)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-sanitario (riferito all'intero condominio)

Firmato Da: GRANDJACQUET CLAUDIA Emesso Da: ABI IBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]