

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **136/2018**

Data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Isoppi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Felice Cavallotti n. 28 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **101**, particella **888**, subalterno **11**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 28, piano terzo, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € Euro 710,13

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Marina di Carrara**
Via Felice Cavallotti n. 28

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione del titolo 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: Marina di Carrara, Via Felice Cavallotti n. 28

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato OMISSIS Proprietà per 1/1, foglio **101**, particella **888**, subalterno **11**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 28, piano terzo, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € Euro 710,13
Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) Registrazione: UR Sede: MASSA OMISSIS

Confini: a nord-est, sud-est, sud-ovest il bene confina con l'esterno; a nord-ovest parzialmente con il vano scala condominiale e con altra unità abitativa catastalmente identificata da fg. 101, part. 888, sub 10.

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: 07-10-2000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Planimetri risulta non rilasciabile, e la richiesta di copia viene chiusa con errore.

Regolarizzabili mediante: Deposito Istanza di richiesta di Rasterizzazione della copia cartacea presso il competente uffici dell' Agenzia del Territorio

Descrizione delle opere da sanare: Necessario rasterizzare copia cartacea presente nell'archivio dell'Ufficio dell' Agenzia del Territorio competente.

Note: Si evidenzia che tale richiesta non necessita obbligatoriamente di un Tecnico professionista può essere fatta direttamente dalla proprietà rivolgendosi direttamente all' Agenzia -

Note sulla conformità catastale: In base alle ricerche eseguite presso il NCEU non si può dichiarare la conformità catastale del bene. La Planimetri risulta non rilasciabile, e la richiesta di copia viene chiusa con errore.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Marina di Carrara è una località balneare della costa apuana, frazione del Comune di Carrara, nota prevalentemente come località di villeggiatura. La frazione fa parte di un agglomerato urbano intervallato da pinete e aree verdi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana e ad est con la frazione di Partaccia del confinante Comune di Massa. La zona in cui è collocato il bene esecutato è una zona semicentrale della frazione, precisamente a sud ovest di quello che si può identificare come il centro urbano della località costiera in un'area a destinazione prettamente residenziale con la presenza di varie attività di tipo commerciale. La zona risulta discretamente dotata di servizi e attrezzature d'interesse comune (attività commerciali, scuole, parcheggi..).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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 da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2016 per l'importo di euro 530,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. OMISSIS Note:

Registrato a Agenzia Entrate Massa Carrara il OMISSIS

Tipologia contratto: 4 +4 , scadenza 30/06/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 10/08/2018 ai nn. 7512/5784;

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.224,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: installazione valvole : 1.008,00 € - rata lavori cisterna e area 2018 : 108,00 € - rifacimento cementi 2017-18: 82,00 € - lavoro parete ushakova: 185,00 € - lavori acque bianche 2016: 582,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 3.522,220.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è collocato in complesso condominiale costruito antecedentemente agli obblighi di visibilità e adattabilità degli edifici introdotti con la n. 236 / 1989. La tipologia a cui appartiene l'immobile, non ha l'obbligo di rispettare il requisito di accessibilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: N.D.

Note Indice di prestazione energetica: In sede di sopralluogo la documentazione non è stata esibita. Si evidenzia che essendo in essere un contratto di affitto, in base alla normativa vigente esiste l'obbligo di redazione di APE da allegare allo stesso.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/1999 al 20/04/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nella sezione D della nota viene riportata al fine di una migliore comprensione la seguente precisazione: "l'accettazione tacita di OMISSIS, deceduta il OMISSIS a favore del figlio OMISSIS sul bene della presente nota, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, oggetto della denuncia di secessione trascritta OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 164
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Nuova Costruzione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot.
 Rilascio in data 26/07/1968 al n. di prot. 2734/267
 Abitabilità/agibilità in data 25/09/1973 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: In base alle ricerche eseguite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale il ben risulta conforme alla documentazione depositata e autorizzata.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Marina di Carrara, Via Felice Cavallotti n. 28

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 69 DEL 05/08/2005 Aggiornamenti testo: - variante approv. con Delib. n° 142 del 29/12/08 (pubblicazione B.U.R.T. 05/02/2009) - variante approv. con

	Delib. N°
Zona omogenea:	B (aree residenziali comprese tra il perimetro dei centri storici e quello della zona del centro edificato). Edificio "R" di recente costruzione. "R2" edifici eterogenei costruiti con criteri regolar
Norme tecniche di attuazione:	Art.4 Zone territoriali omogenee. Titolo III, categoria interventi edilizi. Art.9 Definizione interventi edilizi Titolo IV, disciplina del centro edificato. Art. 10 Disciplina Immobili
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: allo stato attuale si può dichiarare la conformità allo strumento di Piano vigente.

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

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 01 è un complesso condominiale di 7 piani fuori terra composto da tre corpi scala distinti, è collocato nell'insediamento costiero di Marina di Carrara, lungo la Via Felice Cavallotti in una area vocazione prettamente residenziale. L'edificio è stato realizzato nei primi anni 70 del secolo scorso, ha un corpo di fabbrica a base poligonale irregolare, è libero su tutti gli otto lati che lo compongono, lungo i lati sud-est e nord-est si sviluppa il cortile pertinenziale ad uso condominiale con accesso, sia pedonale che carrabile da Via F. Cavallotti.

Al piano terra sono collocati i garage-box auto, lungo via Felice Cavallotti (lato sud, sud-ovest) si trovano invece alcune attività commerciali.

L'edificio, ha una copertura a padiglione con manto di tegole.

Le facciate presentano una finitura a intonaco, di colore chiaro (crema), i parapetti dei terrazzi sono in cemento grezzo grigio chiaro.

Discreto è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terzo (con mezzanino), con accesso dal copro scala collocato a nord est, è composto da ampio ingresso, cucina, soggiorno, due stanze da letto, bagno, corridoio-disimpegno, ripostiglio e balcone.

Perimetralmente, confina per tre dei suoi quattro lati con l'esterno (sud-est, nord-est, sud-ovest) il lato interno (nord-ovest), con altra proprietà private e con il vano scala comune.

Sviluppa una superficie netta di circa 80 m², con il balcone a sud-ovest di circa 6 m².
 L'appartamento consta di una zona giorno e una zona notte sostanzialmente ben distinte: la prima è costituita da ingresso, soggiorno, cucina; la seconda, il cui accesso è organizzato tramite corridoio di disimpegno, è composta da camera 1, camera 2, bagno.
 La zona ingresso, di circa 8.8 m² netti e collega alla Cucina di circa 8 mq netti, al Soggiorno di circa 23 mq netti, e a un piccolo ripostiglio cieco di circa 1.2 mq netti. Soggiorno e cucina si affacciano sul balcone pertinenziale (lato sud-ovest) attraverso due porte finestre distinte.
 La camera 1, quella principale, è di circa 18.7 m² netti, con affaccio sul fronte sud-est; il bagno 1 è di circa 5 m² netti, affaccia a sud est ed è dotato di servizi igienici box doccia; la Camera 2 è di circa 12 mq netti affaccio a nord-est ed è la camera secondaria. Tutti e tre gli ambienti affacciano sul disimpegno di accesso alla zona notte, di circa 3 mq netti.
 L'esposizione dell'immobile garantisce ottime condizioni d'illuminazione e areazione con vantaggi per l'illuminazione solare diretta degli ambienti interni. All'interno sono assenti tracce di umidità; intonaci, pavimenti (parquet industriale a listoni per tutti gli ambienti interni, piastrelle ceramiche per il bagno e il terrazzo) rivestimenti, infissi e sistemi di oscuramento (tapparelle) sono in buone condizioni. Impianto idrico ed elettrico si presentano in buone condizioni, l'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato dotato di specifico sistema di contabilizzazione del calore e valvole termostatiche sui singoli diffusori a radiatore, la produzione di ACS è garantita tramite scaldabagno a metano collocato all'esterno sul balcone. Non è presente un impianto di raffrescamento/condizionamento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: 07-10-2000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Terzo (con mezzanino)

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.9

L'intero fabbricato è composto da n. Cinque+ mezzanino piani complessivi di cui fuori terra n.

Cinque + mezzanino e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: PVC condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete

Pavim. Interna	materiale: Parquet condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Porta blindata con rivestimento in lamellare effetto legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti Note: In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita.
Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Note: In sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Note: In sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti Note: In sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti Note: In sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti Note: In sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	n.d.
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Epoca di realizzazione/adequamento	n.d.
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

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: superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali; superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo. (Balcone 30% fino a 25 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
		100,00		94,75

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 diretto con mercato immobiliare dell'area, i
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;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
OMI, operatori immobiliari;

Altre fonti di informazione: Web.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

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:

le quotazioni dei singoli immobili sul territorio comunale di Carrara sono relativamente omogenee;

la zona di marina di Carrara, in cui sorge il bene in questione, presenta le quotazioni più elevate del Comune;

discreta disponibilità sul mercato immobiliare locale di beni immobili con caratteristiche simili (strato conservativo, metratura, localizzazione..) a quelle del bene esecutato;

nell'area oggetto d'indagine, lo stato manutentivo e conservativo influisce discretamente sul prezzo di vendita di beni simili (richieste che possono oscillare tra 1.700 €/mq circa e oltre i 2.500 €/mq);

nell'ultimo semestre si riscontra una flessione minima dei prezzi di vendita al mq;

discreta presenza sul territorio di un mercato immobiliare delle compravendite per seconde case ad uso vacanza;

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti risulta un valore medio di mercato di vendita al mq di 2.000,00 €

V1= valore medio di mercato al mq: 2.100,00 €

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.agenzia del territorio.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 €/mq, riferiti alle tipologie edilizie più comuni

in zona (abitazione civile, economica, tradizionale, ville/villini...),e allo stato conservativo dell'immobile (ottimo, normale o scadente).

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI " Suburbana/MARINA DI CARRARA ", Codice zona E3, Microzona catastale n. 1.

L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A2 (Abitazioni Civili), per gli immobili situati nella zona periferica E1 che rientrano in tale categoria edilizia, le tabelle OMI, Anno 2018 - Semestre 2- prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.750,00 e un massimo di euro 2.500,00 al metro quadrato di superficie.

Lo stato di conservativo e manutentivo del lotto, nell'insieme, è discreto; trattasi d'immobile soggetto a Procedura Esecutiva, che suggerisce un criterio prudenziale di stima; le quotazioni consultate si riferiscono ad una 'area sostanzialmente disomogenea sia per quello che concerne le quotazioni al mq che l'appetibilità dei beni stessi, ciò influisce sulla media generale. Si decide di utilizzare 2.125,00 €/mq, valore medio tra il massimo e il minimo.

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

Illustrate le fonti dirette ed indirette consultate ai fini della stima, il valore finale al mq complessivo del Corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati. Valore complessivo al mq Lotto 1 = $(V1 + V2) / 2 = 2.112,50$ €

Valore finale complessivo Lotto 001 = 200.158,50 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	93,00	€ 2.112,50	€ 196.462,50
Balcone	1,75	€ 2.112,00	€ 3.696,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 200.158,50
Valore Corpo			€ 200.158,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 200.158,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 200.158,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	94,75	€ 200.158,50	€ 200.158,50

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%)

€ 30.023,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 170.134,73

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita immobiliare
non soggetta ad IVA.
La vendita è soggetta
a Imposta di registro
ipotecaria catastale.

Data generazione:
04-12-2019

L'Esperto alla stima
Davide Tovani