

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

contro:

**N.R.G. E.I. 8/2020**

data udienza: **17/02/2020**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Ricci**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Geom. Emilio Aldovardi  
**Codice fiscale:** LDVMLE85D09F023A  
**Studio in:** Via E. Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** +39 3357669939  
**Email:** aldogeom@gmail.com  
**Pec:** emilio.aldovardi@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via Casola 16/Bis - Avenza - Carrara (MS) - 54033**

### Lotto: 001 - Appartamento

#### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **80**, particella **1160**, subalterno **7**, scheda catastale **MS0097188**, indirizzo Via Casola 16, piano S1-T, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 Vani, rendita € € 568,10

#### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**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:** NO

#### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

#### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

#### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** ALTRO - Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita della Successione  
apertasi in data 13/10/1997; Si precisa comunque che gli eredi  
in data 19/01/2007 con Atto di Compravendita Not. Frati C. hanno venduto le quote  
di spettanti dalla successione del padre pari ad 1/6 ciascuno e accettato l'eredità della quota pari a 4/6  
della madre , anche quest'ultima venduta con solito rogito Not.  
Fratric C. del 19/01/2007;

#### 7 PREZZO

**Prezzo da libero: € 140.000,00**

Beni in **Carrara (MS)**  
Località/Frazione **Avenza**  
Via Casola 16/Bis

### Lotto: 001 - Appartamento

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** A seguito di ricerche svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari si è accertato che non risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità del \_\_\_\_\_; Si precisa che gli eredi \_\_\_\_\_ in data 19/01/2007 con atto di compravendita Not. C. Frati hanno alienato il bene pervenutogli in parte per successione del padre

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza, Via Casola N. 16/Bis**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime

di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ foglio **80**, particella **1160**, subalterno **7**, scheda catastale **MS0097188**, indirizzo Via Casola 16, piano S1-T, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 Vani, rendita € € 568,10

Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2009 protocollo n. MS0063898 in atti dal 05/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4797.1/2009). - VARIAZIONE del 03/07/2008 protocollo n. MS0097188 in atti dal 03/07/2008 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 4114.1/2008).

Confini: L'unità immobiliare confina con : Lato Nord con la particella catastale N. 141 del foglio 80; Lato Sud con il Subalterno 6 dello stesso immobile; Lato Est con parcheggio pubblico di Via Casola; Lato Ovest con il Subalterno 5 dello stesso immobile;

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Residenza: \_\_\_\_\_

Regime Patrimoniale: Comunione -

Eventuali comproprietari:

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Residenza: \_\_\_\_\_ - Stato Civile: \_\_\_\_\_

Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situata nella pianura costiera (Loc. Avenza), nell'estremità nord-occidentale della Toscana, lungo le rive del torrente Carrione. Sorge a 5 km a sud-ovest del centro di Carrara e a 2 km a nord dalla località di Marina di Carrara. Il territorio è parte della zona pianeggiante e la zona ha subito nel corso degli anni settanta un'importante opera di bonifica, cui è conseguito lo sviluppo dell'edilizia popolare e residenziale. Avenza è uno dei quartieri della periferia carrarina inoltre si presenta come un quartiere popolare; La posizione centrale della zona permette con facilità il raggiungimento dei più importanti punti di interesse della città, nonché le più grandi arterie stradali;

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ipermercati (Ottima), Servizi assistenziali (Ottima), Scuole primarie e secondarie (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro Città di Carrara - Centro Città Marina di Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave di Marmo di Carrara - Parco regionale delle alpi apuane - Litoraneo Apuo Versiliese.

**Attrazioni storiche:** Centri Storici - Castelli - Borghi Medievali.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 0,5 Km, Raccordo Autostradale 1,5 Km, Stazione Ferroviaria 2 Km

**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 legale** attiva a favore di

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 426000; Importo capitale: € 213.000 A rogito di NOT. C. FRATI in data 15/10/2008 ai nn. 9318/3454; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA in data 20/10/2008 ai nn. 11939/2223

- **Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** attiva a favore di  
Derivante da: RUOLO E  
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 64637,31; Importo capitale: €  
129274,62, A rogito di Equitalia Spa in data 23/07/2017 ai nn. 622/6617; Iscrit-  
to/trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA  
in data 24/02/2017 ai nn. 1612/212

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di I

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribu-  
nale di Massa in data 15/01/2020 ai nn. 59 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Reg-  
istri Immobiliari di Massa Carrara in data 25/02/2020 ai nn. 1520/1183;

**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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1499,69

**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:**

**1- Titolare/Proprietario:** -

**pro-**  
**prietario/i ante ventennio al 13/10/1997** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. F.  
Zuccarino, in data 10/10/1962, ai nn. 5177; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Massa Carrara, in data 18/03/1964, ai nn. /1115.

**2- Titolare/Proprietario: -**

**proprietario/i**

**ante ventennio al 07/04/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, in data 08/04/1998, ai nn. 76/456; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, in data 04/03/1999, ai nn. 1917/1148.

**3- Titolare/Proprietario: -**

**proprietario/i ante ventennio al 19/01/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, in data 10/08/2005, ai nn. 44/32; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, in data 16/09/2005, ai nn. 9974/6219.

**4- Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. C Frati, in data 19/01/2007, ai nn. 6057/1671; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, in data 26/01/2007, ai nn. 911/612.

**5- Titolare/Proprietario:**

Prop- 1/2; dal 15/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. C Frati, in data 15/10/2008, ai nn. 9317/3453; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, in data 20/10/2008, ai nn. 11938/8083.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 35/06 e Successiva Varianti (Vedi Allegato)

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRALEVAZIONE DI FABBRICATO

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 18/02/2006 al n. di prot. 6427

Rilascio in data 29/03/2006 al n. di prot. 35/06

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2008 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra quanto indicato nei titoli edilizi e quanto presente in loco sono emerse le seguenti difformità : - Diverso utilizzo dei vani a piano interrato adibiti a locali abitabili (camere) anzichè cantine; - Realizzazione di finestra tra il solaio di piano terra (rialzato) e il limite superiore del muro dello scannafosso;

Regolarizzabili mediante: NON SANABILI

Descrizione delle opere da sanare: Non è possibile regolarizzare la difformità riscontrata in quanto non è previsto l'utilizzo dei vani interrati in locali abitabili, basterà dunque rimuovere gli attuali arredi posti in essere; Non è possibile inoltre mantenere in essere la finestratura realizzata tra il solaio di piano terra ed il limite superiore del muro dello scannafosso in quanto in contrasto con la normativa locale;

RIMOZIONE FINESTRA PIANO INTERRATO: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 69 DEL 05/08/2005
Zona omogenea:	R3 Edifici in contesti ambientali omogenei e/o di-somogenei
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 Comma 3 " R3 - edifici in contesti ambientali omogenei; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 e r4. La ristrutturazione urbanistica ru1 e ru3 è ammessa con le seguenti modalità: a) attraverso l'applicazione di un indice di Uf max di 0,35 fino ad un massimo di mq. 350 di Sul. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml. 7,50; negli altri casi non è prevista la sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale; b) in alternativa all'applicazione dell'indice di Uf come indicato alla precedente lettera a) è consentito un incremento del 20% della Sul esistente. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml. 7,50; negli altri casi non è prevista la sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale;"
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 60
Zona omogenea:	R4 - le addizioni residenziali unitarie - Classe B5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 Classe 5 "1. La disciplina della classe 5 consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva fino alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, le addizioni volumetriche e la sostituzione edilizia di edifici esistenti, come definite dalle disposizioni regionali. In aggiunta a quanto previsto dalla classe 4, la classe 5 può comportare: a) negli edifici residenziali, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, addizioni volumetriche verso spazi liberi pertinenziali, fino a 25 mq. di Superficie edificabile (o edificata) – SE – per

	<p>unità abitativa; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti. b) in tutti gli edifici residenziali ampliamenti volumetrici costituiti dalla sopraelevazione, fino ad un massimo di ml 1,00, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile o agibile; sono esclusi comunque dall'ampliamento i manufatti che non siano costruiti in aderenza all'edificio principale. c) la sostituzione edilizia degli edifici esistenti, eseguita con contestuale incremento fino al 30% del volume esistente, con diversa sagoma, articolazione, collocazione, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione; l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare l'altezza massima (Hmax) dell'edificio preesistente. Gli interventi di cui ai punti a), b) e c) sono tra loro alternativi e non cumulabili. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ampliamento gli edifici saranno da considerare in classe 4. Gli interventi di ampliamento devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge e dovranno osservare gli obblighi per la compensazione della CO<sub>2</sub>. 2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia sono consentiti a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge. 3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di sostituzione edilizia e di ampliamento dovranno mantenere superfici permeabili nella misura minima del 35% del lotto fondiario. "</p>
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.





Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **P.V.C. (polimero del cloruro di vinile)** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da demolire**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **buone**

### Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : \*A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore -50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm \*B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti \*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta. Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, visto il diverso utilizzo del piano interrato, la consistenza legittima come da concessione edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PT	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
PORTICO PT	sup reale lorda	16,00	0,35	5,60
TERRAZZA PT	sup reale lorda	9,00	0,25	2,25
CANTINA/LAVANDERIA/BAGNO PS	sup reale lorda	63,00	0,40	25,20
SCANNAFOSSO PS	sup reale lorda	14,00	0,25	3,50
CORTE	superf. esterna lorda	70,00	0,10	7,00
		<b>212,00</b>		<b>83,55</b>

**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: Anno 2020 - I° Semestre

Zona: Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2200

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

**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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 1.500/00 a €/Mq 2.200/00..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PT	40,00	€ 2.000,00	€ 80.000,00
PORTICO PT	5,60	€ 2.000,00	€ 11.200,00
TERRAZZA PT	2,25	€ 2.000,00	€ 4.500,00
CANTI- NA/LAVANDERIA/BAG NO PS	25,20	€ 2.000,00	€ 50.400,00
SCANNAFOSSO PS	3,50	€ 2.000,00	€ 7.000,00
CORTE	7,00	€ 2.000,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.100,00
Valore corpo			€ 167.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.100,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	83,55	€ 167.100,00	€ 167.100,00

**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% )	€ 25.065,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 140.000,00</b>
--	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10.

Massa 17-01-2021

L'Esperto alla stima  
**Geom. Emilio Aldovardi**

**Doc. Allegata :**

- Documentazione Catastale
- Formalità Ipotecarie
- Ultima Provenienza
- Titoli Edilizi Abilitativi
- Estratto per riassunto di matrimonio
- Elaborato Grafico
- Doc. Fotografica
- Insoluto Condominiale