

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 145/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Alessia Rossi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO
AD USO CIVILE ABITAZIONE

Esperto alla stima: Stefano Grassi
Codice fiscale: GRSSFN71C02L833A
Email: grassi.stefano@outlook.it
Pec: stefano.grassi2@ingpec.eu

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione
Via Guelfa n. 3

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione
Via Guelfa n. 3

Lotto: 001 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché l'estratto di mappa catastale e le visure storiche catastali.

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 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Guelfa n. 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **31**, particella **775**, subalterno **4**, indirizzo Via Guelfa n. 3, piano 1, comune CARRARA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 135 mq., Totale escluse aree scoperte: 129 mq., rendita € 482,89

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; - VARIAZIONE del 09/07/1975 in atti dal 13/03/1997 - FRAZIONAMENTO (n. 991.1/1975); - DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 05/04/2011 protocollo n. MS0033379 in atti dal 18/04/2013 Registrazione: UU, Sede: CARRARA Volume: 9990 n. 457 del 03/04/201 - SUCCESSIONE DI AIUTO DOMENICA (n. 3092.1/2013); - INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/09/2004. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2004 Repertorio n. 35666 - Rogante ANNA MARIA CAROZZI - Sede: Carrara - Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6862.1/2004).

Confini: A nord con aria su altra unità immobiliare medesima particella; ad ovest con aria su via Guelfa; a sud con altra unità immobiliare medesima particella; ad est con aria su torrente Carrione.

Quota e tipologia del diritto

3/4 - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il Tribunale di Massa in data 23/11/2010 ha omologato la separazione consensuale dei coniugi

nio.

Eventuali comproprietari:

Sig.ra Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Si veda in allegato il relativo Certificato di Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Sig.

Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note sulla conformità catastale: Nell'ultima planimetria in atti dell'anno 1975 vengono rappresentate due finestre nel locale bagno, mentre allo stato attuale risulta essere presente solo quella lato vano cucina, inoltre nel vano centrale lato monte risulta essere presente una finestra che nella planimetria in atti non è rappresentata. Per quanto sopra dopo la presentazione di una sanatoria edilizia presso il Comune di Carrara dovrà seguire la presentazione di un nuovo DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Massa - Carrara

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, Appartamento ad uso civile abitazione, è ubicato in Via Guelfa n. 3, nella parte verso monti di Carrara (MS), nei pressi dell'Ospedale cittadino. Carrara è un comune italiano di 60.909 abitanti della provincia di Massa-Carrara in Toscana. È il centro più importante al mondo per quanto riguarda l'estrazione e la lavorazione del suo famoso marmo, bianco e molto pregiato che viene estratto dalle vicine Alpi Apuane. La città di Carrara è l'ultima città dell'attuale regione Toscana prima di arrivare in Liguria (fino al censimento del 1870 era compresa nell'attuale Emilia). La provincia di cui fa parte (Massa e Carrara, poi dal 1938 Apuania, quindi dal 1946 Massa-Carrara e dal 2010 sia Massa e Carrara che Massa-Carrara) è una porzione dell'antico territorio lunense che, nell'attuale sistema amministrativo territoriale, resta diviso in due regioni, Toscana e Liguria, ed è a contatto in tutta la sua estensione con l'Emilia. Carrara si sviluppa dalla costa (Marina di Carrara) fino alle Alpi Apuane, alle pendici delle quali si trovano le frazioni montane. La città è bagnata dal fiume Lavenza (nome celtico per fiume, poi chiamato Carrione), che nasce dal monte Spallone ed ha un bacino d'acqua di 52 km². Il centro storico di Carrara si può considerare un vero e proprio centro abitato di montagna avvolto dalle colline che stanno al piede delle Alpi Apuane. La città, a chi guarda verso i monti, appare dentro la candida cornice dei tre grandi bacini marmiferi Ravaccione, Fantiscritti e Colonnata, bacini ora sbrigativamente rinominati col nome della località più vicina, ossia: di Torano, di Miseglia, di Colonnata. La costa, bagnata dal mar Ligure, presenta ampie spiagge sabbiose su cui sorsero, a partire dal lontano 1851, tre lunghi pontili caricatori sostituiti negli anni trenta dello scorso secolo con un porto in muratura posto al confine con il Comune capoluogo di Massa) che offrono ampie possibilità di svago durante la stagione estiva. L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina di antica realizzazione edificata su tre piani fuori terra, ubicata all'interno di un nucleo di antica formazione. La zona è servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere, anche in considerazione della stretta vicinanza al centro cittadino. La tipologia edilizia dell'immobile in oggetto e del fabbricato di cui fa parte rispecchia le caratteristiche proprie del contesto della Via in cui è inserito, costituito in prevalenza da antichi edifici edificati su un numero limitato di piani con attività commerciali e/o locali di deposito al piano terra ed immobili ad uso residenziale ai piani superiori.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali/direzionali

Importanti centri limitrofi: Marina di Carrara con il suo Porto, Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Cave del Marmo.

Attrazioni storiche: Duomo di Carrara, Museo Civico del Marmo.

Principali collegamenti pubblici: CASELLO AUTOSTRADALE DI CARRARA distanza 7,40 km., STAZIONE FERROVIARIA CARRARA-AVENZA distanza 5,4 km., FERMATA AUTOBUS LINEE URBANE distanza 0,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra _____ con la sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Come descritto nel Verbale di Primo Accesso all'immobile, compilato e depositato dal Custode Giudiziario nominato, Dott.ssa Alessia Rossi, il compendio pignorato è occupato dalla Sig.ra _____ in qualità di titolare del 25% di proprietà, nonché la sua famiglia.

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

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Notaio TOMMASO DE LUCA in data 22/06/2015 ai nn. Rep. n. 20265/13714; Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 29/06/2015 ai nn. Reg. Gen. n. 5209/Reg. Part. n. 709 ; Note: Nella presente Ipoteca Volontaria, a favore di il debitore ipotecario risulta il

_____ per la quota di 1/4, mentre la figlia,

_____ è terzo datore di ipoteca per la quota di 1/4.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 14/11/2019 ai nn. Rep. n. 2873 iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 20/11/2019 ai nn. Reg. Gen. n. 10322/Reg. Part. n. 7840;

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: Non vi è condominio

Millesimi di proprietà: 1/1

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Sig.

per la quota di piena proprietà di 1/4. dal 03/04/2013 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 UFFICIO DEL REGISTRO DPMS DI MASSA-CARRARA(MS), in data 03/04/2013, ai nn. Rep. n. 457/9990/13; trascritto a MASSA CARRARA, in data 09/07/2013, ai nn. Reg. Gen. n. 5573/Reg. Part. n. 4217.

Note: Con la presente Denuncia di Successione i

) come sopra generalizzati pervengono alla proprietà dell'immobile in oggetto per la quota di 1/4 ciascuno, in morte della Sig.r

All'atto per causa di morte ha fatto seguito ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 22/06/2015, a rogito del Notaio Tommaso De Luca, Rep. n. 20265/13714, trascritta a Massa Carrara il 29/06/2015 ai Reg. Gen. n. 5208 Reg. Part. n. 3872.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

la quota di piena proprietà di 1/2 (al momento dell'acquisto in regime di comunione dei beni con la

per la quota di piena proprietà di 1/2 (al momento dal 17/09/2004 al 03/04/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ANNA MARIA CAROZZI, in data 17/09/2004, ai nn. Rep. n. 35666; trascritto a MASSA CARRARA, in data 23/09/2004, ai nn. Reg. Gen. n. 10225/Reg. Part. n. 6862.

Note: Con il presente Atto di Compravendita i Sigg. _____ come sopra generalizzati, acquistano l'immobile oggetto della presente per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, dalla

Alla _____ come sopra generalizzata, l'immobile era pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA del 06/06/1961 a rogito del Notaio Francesco Zuccarino, Pep. n. 44329, trascritto a Massa Carrara il 10/07/1961 al Reg. Part. n. 2521.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia 66/96 rilasciata dal Comune di Carrara il 11.03.1966

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato ad uso di civile abitazione sito in Via Guelfa,3 distinto al N.C.E.U al foglio 31 mappale 775 sub. 5

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. finestra presente attualmente nel vano centrale ad uso camera lato monte;
2. sul prospetto lato Torrente vi sono tre aperture, non è presente la seconda apertura nel bagno rappresentata nelle planimetrie;
3. non è presente la copertura in pannello sandwich della terrazza lato via Guelfa e quella in onduline plastiche sulla terrazza lato monte.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria art. 209 LR 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare: Difformità prospettiche

Sanatoria Comunale: € 1.000,00

Sanatoria paesaggistica: € 1.000,00

Sanatoria Genio Civile con realizzazione di opere: € 3.600,00

Spese tecniche (Pratica paesaggistica, pratica di sanatoria Comunale, Pratica Genio Civile): € 5.000,00

Rimozione e smaltimento del pannello sandwich: € 1.000,00

Oneri Totali: € 11.600,00

Note: Il pannello sandwich e le onduline plastiche a copertura delle terrazze contrastano con l'art. 19 comma 5 delle NTA (materiali ammessi) e pertanto dovranno essere rimosse perchè non sanabili.

Note sulla conformità edilizia:

A seguito delle ricerche presso il Comune di Carrara, sono state identificate due pratiche che hanno riguardato il fabbricato ove sorge l'appartamento oggetto della E.I.:

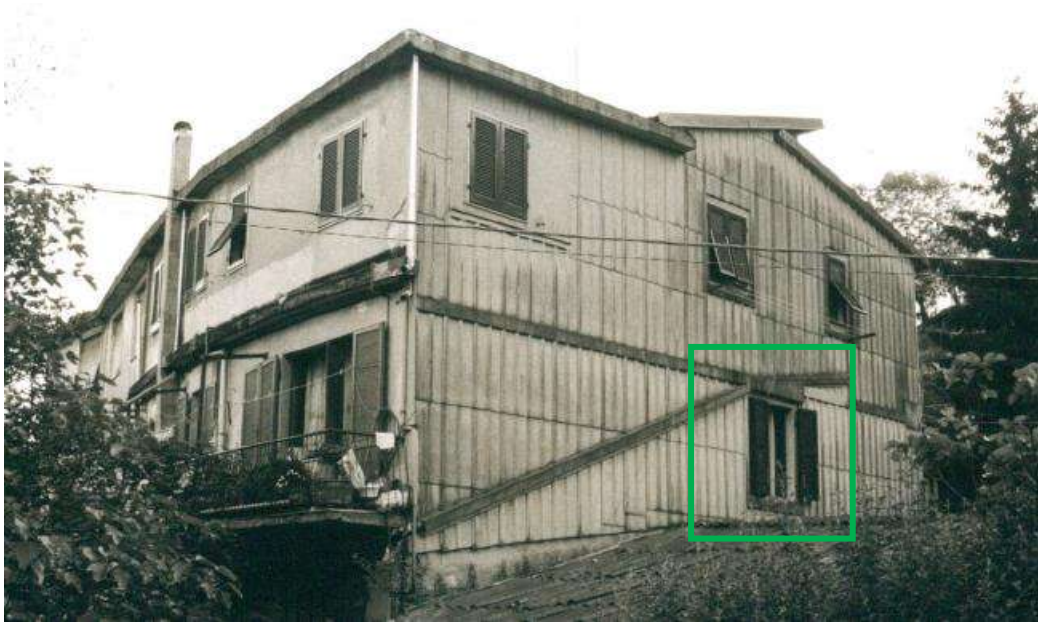
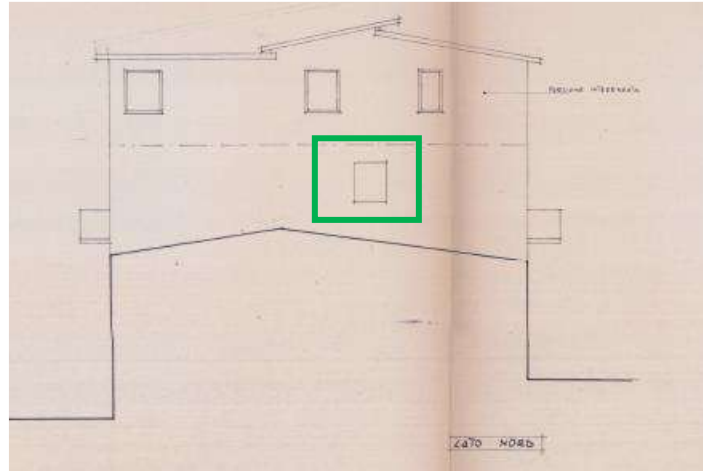
- L.E. 96/66 a nome di _____ nella quale veniva richiesta la sopraelevazione dell'immobile. Tale L.E. non è stata trovata nell'archivio del Comune, vedasi lettera di risposta a nome del dirigente del Comune di Carrara allegata;

- C.E.S. 328/97 richiesta dalla _____ per sanare le difformità rispetto a quanto Licenziato con la L.E. 96/66, vedasi allegati.

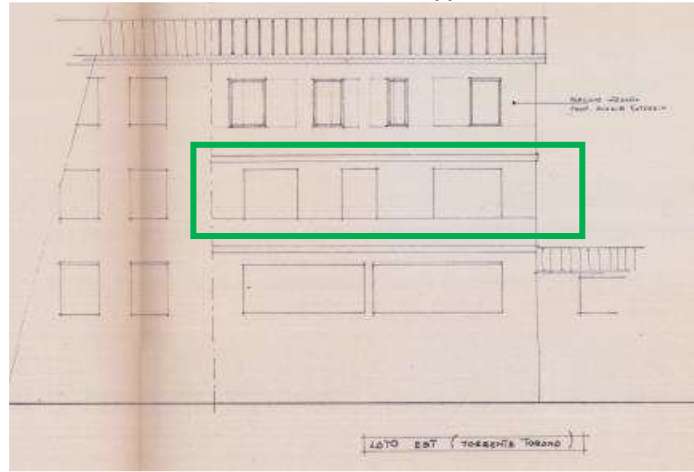
Non essendo stata reperita la L.E. 96/66, il sottoscritto ha fatto riferimento alla planimetria catastale del 1962 per la rappresentazione dello stato licenziato dell'immobile del piano primo, tale planimetria per il piano primo coincide con l'ultima planimetria in atti che risale al 1975.

Esaminando anche gli elaborati allegati alla C.E.S. 328/97 (che è inerente al solo piano secondo), nello specifico:

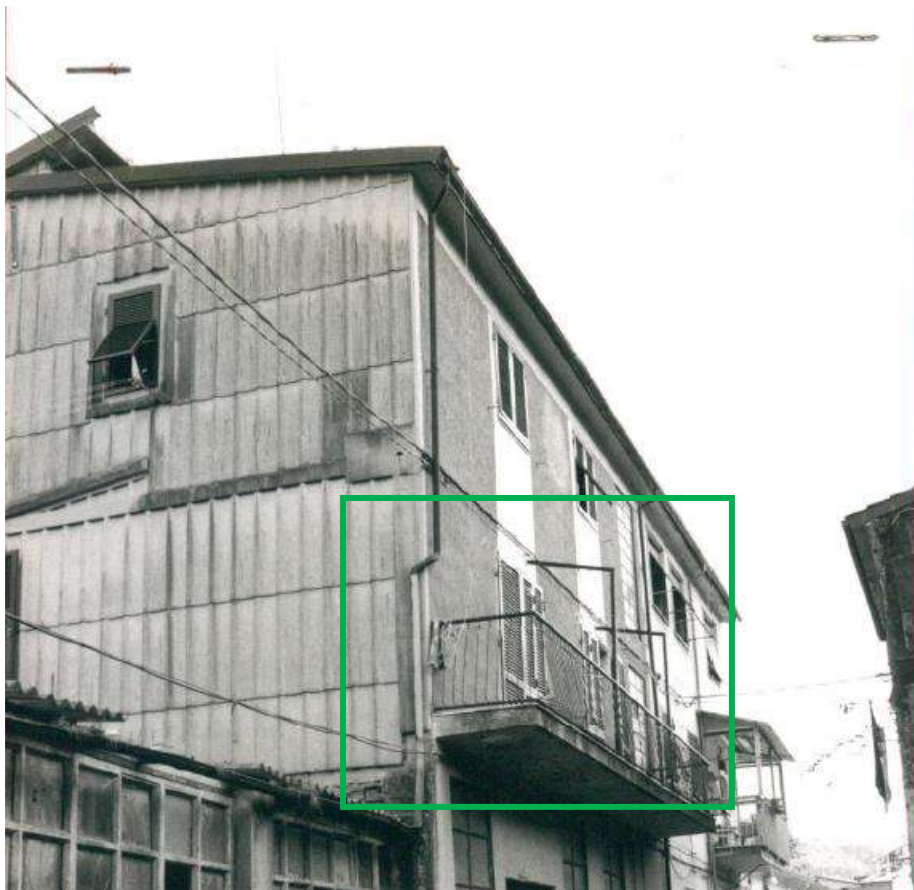
- Tavola 1 "Situazione di Fatto" ove sono rappresentati i prospetti del fabbricato;
 - documentazione fotografica ;
- è possibile affermare che:
- vi è la finestra presente attualmente nel vano centrale ad uso camera lato monte;



- sul prospetto lato Torrente vi sono tre aperture, non è presente la seconda apertura nel bagno rappresentata nelle planimetrie;



- non è presente la copertura in pannello sandwich della terrazza lato via Guelfa.



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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N. 69 del 05/08/2005 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 delle NTA disciplina degli immobili, l'immobile oggetto di E.I. risulta essere di tipo A4 - edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati; Art. 19 delle NTA particolari norme per gli immobili di tipo A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Nel Comune di Carrara è in vigore anche il Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012. L'immobile oggetto di E.I. è classificato come "Nuclei storici" disciplinato dalle Norme Tecniche di attuazione all'art. 17 "Gli insediamenti" al comma 4 "I nuclei storici"

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Carrara (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Appartamento di civile abitazione, al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al Fg. 31, part. 775, sub. 4 – Piano Primo, categoria A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 135 mq. Totale escluse aree scoperte: 129 mq., Rendita € 482,89, sito in Via Guelfa n. 3, - Carrara (MS).

L'immobile fa parte di un fabbricato di antica costruzione edificato su tre piani fuori terra.

L'accesso principale su Via Guelfa immette ad un androne e una scala comuni, a servizio anche dell'immobile ubicato al piano secondo.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si veda qui di seguito e in allegato al n. 2 e 4 rispettivamente la planimetria catastale in atti e l'elaborato grafico redatto dal sottoscritto in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

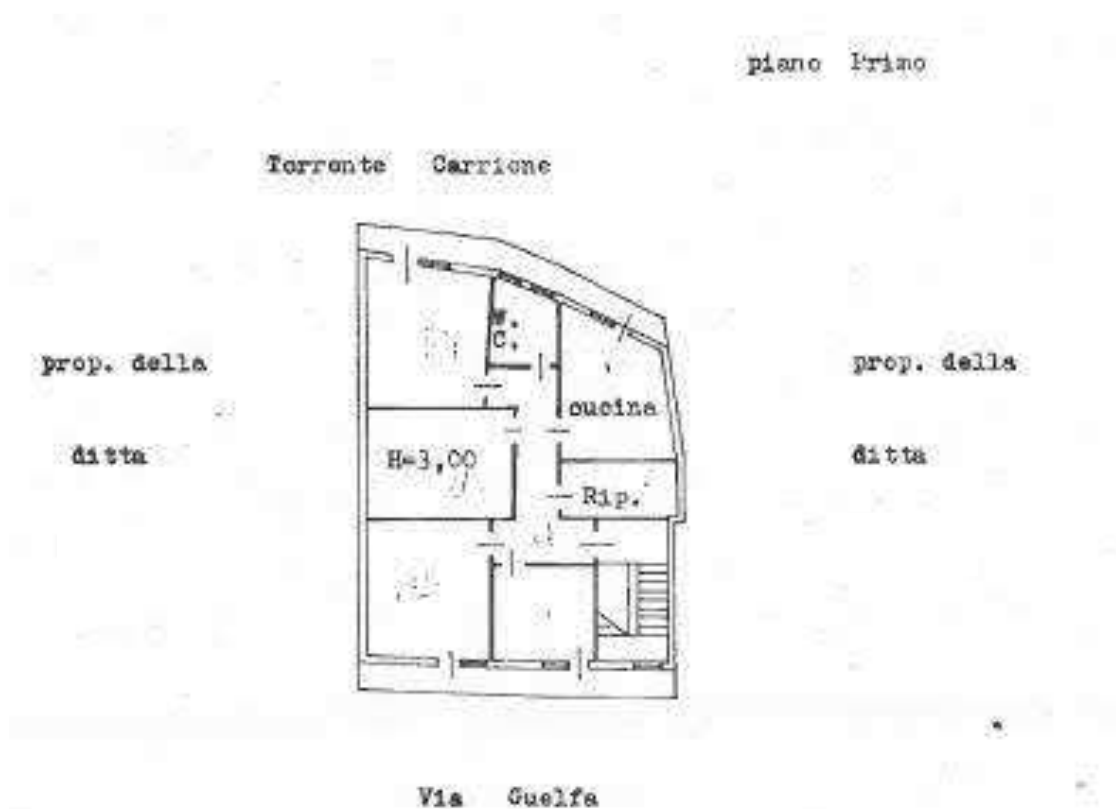


Figure 1 - Planimetria catastale

STATO DI FATTO

Piano Primo

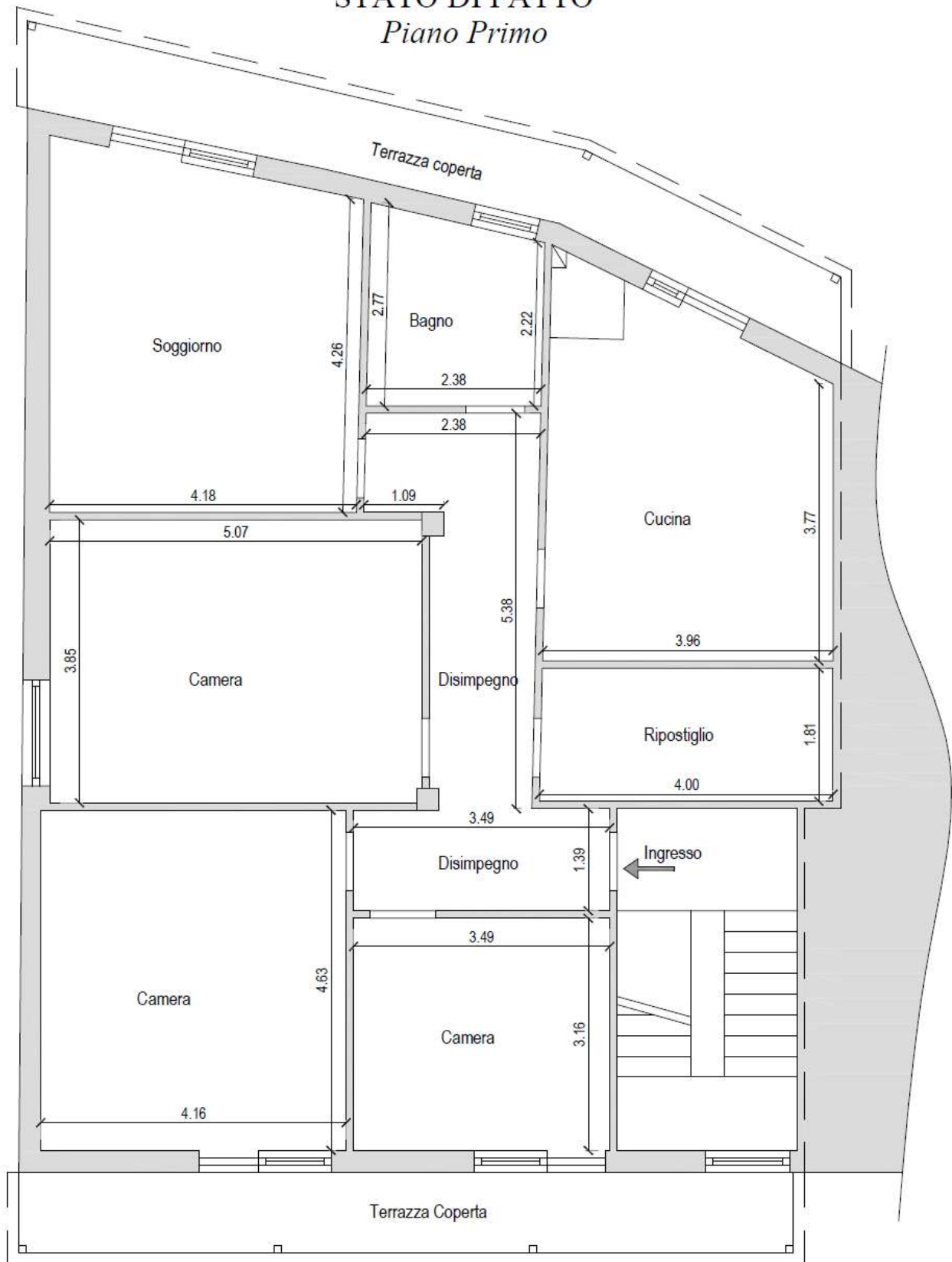


Figure 2 - Elaborato grafico dello stato di fatto

L'appartamento è costituito da ingresso e disimpegno di distribuzione, dai quali si raggiungono la cucina corredata di camino, un servizio igienico, tre camere ed un soggiorno; sono presenti inoltre due balconi, uno dei

quali, raggiungibile da due delle camere, si affaccia sulla Via Guelfa, mentre l'altro, raggiungibile dalla cucina e dal soggiorno, è situato al lato opposto dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

3/4 Piena proprietà

- Ulteriori in-

formazioni sul debitore: Il Tribunale di Massa in data 23/11/2010 ha omologato la separazione consensuale dei coniugi

Si

veda in allegato il relativo Certificato di matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Sig. Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Si veda in allegato il relativo Certificato di

Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Sig. Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, al momento dei sopralluoghi, è risultato in mediocre stato di conservazione, con scrostamenti vari dell'intonaco sia nel bagno che nelle pareti esterne prospicienti i balconi. Il soggiorno, la cucina e la camera in angolo lato Via Guelfa presentano pavimentazione in gres porcellanato di media pezzatura di colore marrone, il disimpegno ha pavimentazione del medesimo materiale di piccola pezzatura, mentre la camera centrale lato mare e il ripostiglio sono pavimentati in graniglia di media qualità; la cucina è rivestita in ceramica di colore beige. Il bagno, dotato di lavabo, water, bidet e vasca da bagno, è rivestito in ceramica di colore chiaro e pavimentato con mattonelle in gres di media pezzatura di colore grigio scuro.

I balconi presentano pavimentazione in lastre (opus incertum a spacco naturale) di materiale lapideo; sono protetti da ringhiera metallica e nel balcone prospiciente Via Guelfa è inoltre presente una tettoia realizzata con pannelli sandwich sorretti da struttura metallica, mentre su quello lato monte vi è una tettoia realizzata con onduline sorrette da una struttura metallica.

Gli infissi interni sono in legno laccato di bianco con inserti in vetro. Tutti gli infissi esterni sono in legno naturale, ad eccezione di quelli della cucina che sono in alluminio; ogni infisso è protetto da persiane in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con caldaia ubicata nel ripostiglio.

In cucina è inoltre presente un ampio camino.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come valore di riferimento per la stima dell'immobile si è considerato che esso ha bisogno di alcuni lavori di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativo	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00

Terrazza 1	sup lorda di pavimento	12,00	0,35	4,20
Terrazza 2	sup lorda di pavimento	13,00	0,35	4,55
		156,00		139,75

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:**

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI Agenzia delle Entrate in allegato).

Nella scelta del valore unitario il sottoscritto ha considerato la tipologia dell'immobile e le sue finiture che lo classificano come abitazione di tipo economico (anche se catastalmente il fabbricato ha classe A2 (tipo civile) questo deriva dall'uso di attribuire tale categoria agli immobile che si trovano all'interno di palazzina) e il contesto ambientale, presenza di capannoni artigianali

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.787,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitativo	131,00	€ 700,00	€ 91.700,00
Terrazza 1	4,20	€ 700,00	€ 2.940,00
Terrazza 2	4,55	€ 700,00	€ 3.185,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.825,00
Come valore di riferimento per la stima dell'immobile si è considerato che			€ 0,00
Valore corpo			€ 97.825,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.825,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 97.825,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	139,75	€ 97.825,00	€ 97.825,00

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%) €14.673,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.400,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.751,25

Data generazione:
24-05-2022

L'Esperto alla stima
Stefano Grassi

