

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **36/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/02/2018

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

Custode Giudiziario: **Elena Baccioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO –
APPARTAMENTO ADIBITO A
CIVILE ABITAZIONE

Esperto alla stima: Fosca Bondielli
Codice fiscale: BDNFSC66P57F023W
Email: fosca_bondielli@virgilio.it
Pec: fosca.bondielli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA - QUERCIOLO - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 115, particella 830, subalterno 4, indirizzo VIA ETTORE TEANI, piano 1-2, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 87 mq, rendita € 671,39

2. Stato di possesso

Bene: VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA - QUERCIOLO - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA - QUERCIOLO - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA - QUERCIOLO - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA - QUERCIOLO - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA - QUERCIOLO - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA - QUERCIOLO - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA - QUERCIOLO - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 213.800,00

Prezzo da occupato: € 213.800,00

**Beni in Massa (Massa Carrara) Località/Frazione QUERCIOLI
VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? 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. La sottoscritta ha provveduto a procurare copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Ha provveduto inoltre a procurare le note di iscrizione/trascrizione aggiornate alla data dell'05/01/2018, in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
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 frazione: QUERCIOLI, VIA TEANI ANGOLO VIA GODOLA

Note: APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE E POSTO AUTO SCOPERTO. Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Loc. QUERCIOLI, Via Ettore Teani, 4/A.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], indirizzo VIA ETTORE TEANI, piano 1-2, comune Massa, Proprietaria 1/1

Fg	Map p	Sub	Zona Cens	Cat	Clas se	Consi- stenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
115	830	4	1	A/2	4	5 vani	Tot. 87 comprese aree sco- perte 81 no aree scoperte	€ 671,39	Variazione del 23/05/2007 VARIA- ZIONE DI CLASSA- MENTO

Confini:

- Est mappale Strada comunale via Godola
- Sud Strada comunale via Teani
- Ovest mappale 788;371;
- Nord mappale 376

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano primo presenta difformità nella mancata realizzazione del disimpegno, che doveva dividere la zona giorno dalla camera e dal bagno, nella realtà il vano servizi ha l'accesso diretto dalla camera da letto (non conforme alla normativa igienico sanitaria). Il piano secondo, in planimetria catastale adibito a: lavanderia; deposito occasionale; stenditoio; volume non accessibile, di fatto, vi è stato ricavato ed a oggi utilizzato come: camera da letto; bagno; zona relax; ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica DOCFA (€1.200,00)

Note sulla conformità catastale: Il piano primo presenta difformità nella mancata realizzazione del disimpegno, che doveva dividere la zona giorno dalla camera e dal bagno, nella realtà il vano servizi ha l'accesso diretto dalla camera da letto (non conforme alla normativa igienico sanitaria). Il piano secondo, in planimetria catastale adibito a: lavanderia; deposito occasionale; stenditoio; volume non accessibile, di fatto, vi è stato ricavato ed a oggi utilizzato come: camera da letto; bagno; zona relax; ripostiglio.

Note generali: Si precisa che, a seguito di **Denuncia di Variazione per AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE PARZIALE del 12/07/2006 n. 3421.1/2006 protocollo n. MS0042714** (si vedano le Visure Storiche degli immobili pignorati in allegato), le particelle oggetto del presente Pignoramento derivano dalla soppressione delle particelle qui di seguito elencate: **Foglio 115 part. 274; Foglio 115 part. 374 sub. 4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15; Foglio 115 part. 786 sub. 1-3-4.** Alle medesime particelle sopresse si farà riferimento per i Titoli di Provenienza degli immobili pignorati.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]

[REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Im-mobiliare di Massa Carrara il 16/03/2017 Registro Particolare 1515 Registro Generale 2225. Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Massa, loc. Quercioli. Località posta nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Massa Centro, che dista circa 2 Km. La zona è caratterizzata da una edificazione di recente ristrutturazione, avente buone caratteristiche architettoniche del tipo "bifamiliari o trifamiliari". La porzione di territorio su cui è ubicata la costruzione oggetto di perizia, ha caratteristiche miste residenziale/commerciale, è priva di parcheggi pubblici ed è caratterizzata da una edilizia diffusa a media densità abitativa. Il sito è contraddistinto da traffico locale. Il quartiere è tranquillo, circondato da molto verde i cui edifici hanno una destinazione prevalentemente residenziale, sono serviti da piccole attività commerciali locali; a breve distanza si possono trovare le grandi reti di distribuzione. L'Appartamento oggetto della perizia ha a disposizione posti auto scoperti all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato.

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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.

Importanti centri limitrofi: Carrara, La Spezia, Forte dei Marmi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Cave del marmo di Carrara.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Massa Centro: distanza 1,5 km., Casello Autostradale MASSA: distanza 4,6 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] che l'unità è occupata in virtù di due contratti preliminari di vendita sottoscritti nel 2007 e nel 2010. Viene confermato che le parti non sono andate a rogito definitivo per mancanza di accordo. La documentazione è stata esibita ma non rilasciata in quanto il legale dell'occupante si è riservato di effettuare delle copie.

Note: Come da relazione del Custode Giudiziario, gli occupanti [REDACTED] dichiarano che: l'immobile è occupato in virtù di due contratti preliminari di vendita sottoscritti nel 2007 e nel 2010. Viene confermato che le parti non sono andate a rogito definitivo per mancanza di accordo. Documentazione esibita ma non rilasciata.

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:

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 Reg. Part. n. 2017 - Reg. Gen. n. 10398
Pubblico Ufficiale Notaio ALESSANDRA BIANCHI Repertorio n. 101587/7791; del
27/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA a favore della [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00;
Immobili siti in Massa (MS)
SOGGETTO DEBITORE
A rogito del in data 22/09/2004
Note: LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUTOMATICAMENTE AUMENTATA A NORMA
DELL'ART. 39, 3 C.T.U. PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI
INDICIZZAZIONE PREVISTA ALL'ART. 3 DEL PRESENTE ATTO.

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2012 Reg. Part. n. 1037 - Reg. Gen. n. 8908
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. n.37/6612; del 23/10/2012
IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: RUOLO (ART. 77 del D.P.R. n. 602 del
1973; Iscritto a MASSA-CARRARA

4.2.2 Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 Registro Particolare 3930 Registro Generale
5299
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DEL RIBUNALE DI MASSA Repertorio
2049/2015 del 09/06/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Massa (MS)

1 ANNOTAZIONE N° 974 DEL 21/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

PIGNORAMENTO a favore della [REDACTED]

Note: L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE VIENE ESEGUITO PER UN CREDITO DI EURO 222.649,89 = OLTRE INTERESSI E SPESE. [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2017 Registro Particolare 1515 Registro Generale 2225

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DEL TRIBUNALE DI MASSA Repertorio

391/2017 del 20/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Massa (MS)

4.2.3 Altre trascrizioni:

- DOMANDA GIUDIZIALE di ACCERTAMENTO DI SIMULAZIONE ATTI a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito del TRIBUNALE DI MASSA in data 30/06/2006 al Rep. n. 5736 trascritto a MASSA-CARRARA in data 01/07/2006 ai Reg. Gen. n. 8702/Reg. Part. n. 5749.

UNITA' NEGOZIALE n. 1:

Immobile n. 1 - Catasto Terreni - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 830 (nella formalità precedente Foglio 115 particella 274).

Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 786 Sub. 1.

UNITA' NEGOZIALE n. 2:

Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 786 Sub. 4.

Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 374 Sub. 15.

Immobile n. 3 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 374 Sub. 10.

Note: SI PRECISA CHE NELL'UNITA' NEGOZIALE 1, IL MAPP. 274 DEL FG 115 HA DATO ORIGINE AL MAPP. 830 DEL FG. 115. SI PRECISA INOLTRE CHE SU TUTTI I MAPPALI INDICATI SIA NELL'UNITA' NEGOZIALE 1 CHE NELL'UNITA' NEGOZIALE 2, ALLA DATA DI STIPULAZIONE DEL PRESENTE TITOLO, ERA IN CORSO LA RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE COME DA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI MASSA IL 23/4/04 N. PRATICA 51949, N. PROT. 3141. LA DOMANDA GIUDIZIALE SI RIFERISCE ALL'ATTO NOTAIO A. BIANCHI DEL 29/7/02 REP. 71914 RACC. 5788 TRASCritto A MASSA IL 31/7/02 AI NN. PARTICOLARI 5712 E 5713, CON IL QUALE LA [REDACTED] ACQUISTAVA DETTI CESPITI DA [REDACTED] AL QUALE ERANO PERVENUTI: QUANTO ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 - ATTO DI DONAZIONE RICEVUTO DAL NOTAIO GIO' BATTÀ RICCI IL 6/9/57 REP. 52587 REGISTRATO A MASSA IL 23/9/57 E TRASCritto IL 14/10/57 AL N. 2955 REG. PART.; QUANTO ALL'UNITA' NEGOZIALE 2 - IN PARTE PER ATTO DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE RICEVUTO DAL NOTAIO GIO' BATTÀ RICCI IN DATA 27/3/75 REP. 249747, TRASCritto IL 9/4/75 AL N. 1483 REG. PART.; IN PARTE PER VERBALE DI CONCILIAZIONE DEL TRIBUNALE DI MASSA IN DATA 30/6/94 REP. 2905, TRASCritto IL 22/12/94 AL N. 8029 REG. PART. NELLA DOMANDA GIUDIZIALE, RELATIVAMENTE ALL'ATTO DI VENDITA DI CUI SOPRA, SONO RICOMPRESI TUTTI I DIRITTI SPETTANTI SULLA CORTE COMUNE CENSITA IN CATASTO URBANO DEL COMUNE DI MASSA AL FG. 115, PARTICELLA N. 786 SUB 3 (B.C.N.C. AI SUBALTERNI 1 E 4 DELLA PARTICELLA 786).

- DOMANDA GIUDIZIALE di ACCERTAMENTO DI SIMULAZIONE ATTI a favore della

[REDACTED]; A
rogito del TRIBUNALE DI MASSA in data 16/01/2007 al. Rep. n. 1381/2006 trascritto a
MASSA-CARRARA in data 17/04/2008 ai Reg. Gen. n. 4143/Reg. Part. n. 2728; UNITA'
NEGOZIALE n. 1:

Immobile n. 1 - Catasto Terreni - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 830 (nella
formalità precedente Foglio 115 particella 274).

Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 786 Sub. 1.
UNITA' NEGOZIALE n. 2:

Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 786 Sub. 4.

Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 374 Sub. 15.

Immobile n. 3 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 374 Sub. 10.

Note: CON L'ATTO DI INTERVENTO VOLONTARIO EX ART. 105 C.P.C., DEPOSITATO IN
DATA 21.12.2006 NELLA CAUSA PROMOSSA DA [REDACTED]

[REDACTED] AVENTE N.RO RG 1381/06, [REDACTED] CHIEDE CHE VENGANO AC-
COLTE LE SEGUENTI CONCLUSIONI: IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE LA NATURA SIMU-
LATA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO INTERVENUTO DI FRONTE AL
NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI, REP. 71914, RACC. 5788, ROGATO IL 29.7.2002, TRA-
SCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MASSA IL 31.7.2002 AL N. 7453 REG.
GEN. E 5412 E 5413 RP INTERVENUTO [REDACTED]

[REDACTED] DICHIARARNE LA NULLITA'; IN CONSEGUENZA
DI QUANTO SOPRA, ACCERTARE E DICHIARARE LA NATURA SIMULATA DEL SOPRA DE-
SCRITTO ATTO DI ALIENAZIONE, DISSIMULANTE IN REALTA' UN ATTO DI PERMUTA FRA
GLI IMMOBILI DI PROPRIETA', SIA PIENA CHE PARZIALE, DI [REDACTED] E UNA
DELLE UNITA' ABITATIVE CHE [REDACTED]

[REDACTED] SI IMPEGNA AD EDIFICARE SULLA ZONA AD ESSA CEDUTA DA PARTE DEL CONVE-
NUTO; IN VIA SUBORDINATA: DICHIARARE L'INEFFICACIA DELL'ATTO DI DISPOSIZIONE
CON CUI [REDACTED] HA ALIENATO IL SUO UNICO BENE IMMOBILE ALLA

[REDACTED] REVOCARE, NEL RISPETTO DEL DETTATO DELL'ART. 2901
C.C., L'ATTO DI ALIENAZIONE INTERVENUTO DI FRONTE AL NOTAIO ALESSANDRA BIAN-
CHI, REP. 71914, RACC. 5788, ROGATO IL 29.7.2002, TRASCritto PRESSO LA CONSER-
VATORIA DEI RR.II. DI MASSA IL 31.7.2002 AL N. 7453 RG E 5412 / 5413 RP INTERVE-
NUTO FRA [REDACTED]

[REDACTED] IL TUTTO CON VITTORIA DI SPESE, DIRITTI ED ONORARI DI LITE [REDACTED]

[REDACTED] CHE AGISCE IN NOME E PER CONTO DELLA [REDACTED]

- DOMANDA GIUDIZIALE di ACCERTAMENTO DI SIMULAZIONE ATTI a favore della

[REDACTED] A rogito del TRIBUNALE DI MASSA in data 16/01/2007 al Rep. N°
1381/2006 trascritto a MASSA-CARRARA in data 17/04/2008 Reg. Gen. 4144/Reg. Part.
n. 2729;

UNITA' NEGOZIALE n. 1:

Immobile n. 1 - Catasto Terreni - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 830 (nella
formalità precedente Foglio 115 particella 274).

Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 786 Sub. 1.

UNITA' NEGOZIALE n. 2:

Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 786 Sub. 4.

Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 374 Sub. 15.

Immobile n. 3 - Catasto Fabbricati - Comune di Massa - Foglio 115 Part. 374 Sub. 10.

Note: CON L'ATTO DI INTERVENTO VOLONTARIO EX ART. 105 C.P.C., DEPOSITATO IN

DATA 21.12.2006 NELLA CAUSA PROMOSSA DA [REDACTED]

[REDACTED] AVENTE N.RO RG 1381/06, [REDACTED] CHIEDE CHE VENGANO ACCOLTE LE SEGUENTI CONCLUSIONI: IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE LA NATURA SIMULATA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO INTERVENUTO DI FRONTE AL NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI, REP. 71914, RACC. 5788, ROGATO IL 29.7.2002, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MASSA IL 31.7.2002 AL N. 7453 REG. GEN. E 5412 E 5413 RP INTERVENUTO TRA [REDACTED];

IN CONSEGUENZA DI QUANTO SOPRA, ACCERTARE E DICHIARARE LA NATURA SIMULATA DEL SOPRA DESCRITTO ATTO DI ALIENAZIONE, DISSIMULANTE IN REALTA' UN ATTO DI PERMUTA FRA GLI IMMOBILI DI PROPRIETA', SIA PIENA CHE PARZIALE, DI [REDACTED] [REDACTED] DELLE UNITA' ABITATIVE CHE LA [REDACTED] [REDACTED] IMPEGNA AD EDIFICARE SULLA ZONA AD ESSA CEDUTA DA PARTE DEL CONVENUTO; IN VIA SUBORDINATA: DICHIARARE L'INEFFICACIA DELL'ATTO DI DISPOSIZIONE CON CUI [REDACTED] HA ALIENATO IL SUO UNICO BENE IMMOBILE ALLA [REDACTED]

REVOcare, NEL RISPETTO DEL DETTATO DELL'ART. 2901 C.C., L'ATTO DI ALIENAZIONE INTERVENUTO DI FRONTE AL NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI, REP. 71914, RACC. 5788, ROGATO IL 29.7.2002, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MASSA IL 31.7.2002 AL N. 7453 RG E 5412 / 5413 RP INTERVENUTO FRA [REDACTED] TUTTO CON VITTORIA DI SPESE, DIRITTI ED ONORARI DI LITE. [REDACTED], CHE AGISCE IN NOME E PER CONTO DELLA [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2017 Registro Particolare 4484 Registro Generale 6286

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 692 del 23/06/2017
ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -----
Avvertenze ulteriori: -----

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] (relativamente ai mappali 374 sub. 7-8 e 12), dal 30/06/1994 al 29/07/2002. In forza di VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO a rogito del TRIBUNALE DI MASSA in data 30/06/1994 al Rep. n. 2905 - trascritto a MASSA CARRARA in data 22/12/1994 ai Reg. Gen. n. 10980/Reg. Part. n. 8029.

Note: Il presente Verbale di Conciliazione si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 374 sub. 4-7-8-9 e 12.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio DARIO DALLE LUCHE in data 31/01/1995 al Rep. n. 43566 - trascritto a MASSA CARRARA in data 03/02/1995 ai Reg. Gen. n. 918/Reg. Part. n. 678.

Note: Con il presente Atto [REDACTED] cui al Foglio 115 part. 374 sub. 6 e sub. 11 dai [REDACTED]

Il presente Atto di Compravendita si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 374 sub. 6 e sub. 11.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO - MASSA in data 05/11/1997 al Rep. n. 77/382 - trascritto a MASSA CARRARA in data 24/01/1998 ai Reg. Gen. n. 526/Reg. Part. n. 382.

Note: La presente Denuncia di Successione, in morte [REDACTED] si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 374 sub. 7, sub. 8 e sub. 12.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] al 03/10/1997 al 29/07/2002. In forza di ATTO DI DIVISIONE a rogito del Notaio DARIO DALLE LUCHE in data 03/10/1997 al Rep. n. 47015 - trascritto a MASSA CARRARA in data 10/10/1997 ai Reg. Gen. n. 8034/Reg. Part. n. 6126.

Note: Il presente Atto di Divisione si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 374 sub. 7, sub. 8 e sub. 12.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI in data 22/02/2002 al Rep. n. 64301 - trascritto a MASSA CARRARA in data 01/03/2002 ai Reg. Gen. n. 2076/Reg. Part. n. 1500.

Note: Il presente Atto di Compravendita si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 374 sub. 6 e sub. 11.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di ATTO DI COMRAVENDITA a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI in data 29/07/2002 al Rep. n. 71914 - trascritto a MASSA CARRARA in data 31/07/2002 ai Reg. Gen. n. 7541/Reg. Part. n. 5410.

Note: Il presente Atto di Compravendita si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 374 sub. 4 e sub. 9.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di ATTO DI COMRAVENDITA a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI in data 29/07/2002 al Rep. n. 71914 - trascritto a MASSA

CARRARA in data 31/07/2002 ai Reg. Gen. n. 7542/Reg. Part. n. 5411.

Note: Il presente Atto di Compravendita si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 374 sub. 7, sub. 8 e sub. 12.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di ATTO DI COMRAVENDITA a rogito Notaio ALESSANDRA BIANCHI in data 29/07/2002 al Rep. n. 71914 - trascritto a MASSA CARRARA in data 31/07/2002 ai Reg. Gen. n. 7543/Reg. Part. n. 5412.

Note: Il presente Atto di Compravendita si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 274 e part. 786 sub. 9. Detti immobili sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Agli stessi [REDACTED] sopra generalizzati gli immobili sono pervenuti giusti titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di ATTO DI COMRAVENDITA a rogito Notaio ALESSANDRA BIANCHI in data 29/07/2002 al Rep. n. 71914 - trascritto a MASSA CARRARA in data 31/07/2002 ai Reg. Gen. n. 7544/Reg. Part. n. 5413.

Note: Il presente Atto di Compravendita si riferisce alle particelle attualmente soppresse di cui al Foglio 115 part. 374 sub. 15 e part. 786 sub. 4. Detti immobili sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] Allo stesso [REDACTED] sopra generalizzato gli immobili sono pervenuti giusti titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 51949/2004.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto di demolizione di fabbricati e di realizzazione di appartamenti ad uso residenziale.

Numero pratica: P.D.C. n. 57026/2006.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Progetto di demolizione di fabbricati e di realizzazione di appartamenti ad uso residenziale

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AL PIANO PRIMO - DIVERSA DESTINAZIONE D'USO PIANO SECONDO.

Regolarizzabili mediante: Regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA. (Solo per il piano primo)

Descrizione delle opere da sanare: MODIFICHE INTERNE.

Note: Per poter sanare lo stato dei luoghi, è necessario oltre che presentare una pratica edilizia in sanatoria, realizzare una parete divisoria in modo che il bagno non abbia accesso diretto dalla camera, cioè che sia presente un antibagno.

SANATORIA: € 2.000,00 LAVORI : € 2.000,00 Oneri Totali: € 4.000,00

Note sulla conformità edilizia: Per quanto concerne la Regolarità Edilizia si dichiara quanto segue: Come meglio si esporrà in seguito, allo stato di fatto, diversamente da quanto previsto in sede di progetto, si è riscontrata una diversa destinazione d'uso dei vani facenti parte dell'appartamento in esecuzione, nonché alcune difformità nelle partizioni interne del piano primo. Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi interni si vedano in allegato le planimetrie del piano primo, piano secondo redatte dalla sottoscritta dopo aver effettuato opportuni rilievi e misurazioni in sede di sopralluogo. A tal proposito si fa presente che: al piano primo vi è una diversa realizzazione degli spazi interni, (disimpegno non realizzato, bagno si affaccia direttamente nella camera senza antibagno) al piano secondo il salottino, il bagno, la camera si trovano nei vani che da progetto erano destinati a lavanderia, stenditoio, locale di deposito, mentre il ripostiglio è stato realizzato nel volume non accessibile indicato nella planimetria di progetto;

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note generali sulla conformità: Relativamente alla Conformità Urbanistica dei beni oggetto del presente procedimento, in seguito alle ispezioni svolte presso il Comune di Massa ed ai sopralluoghi effettuati presso gli immobili è emerso quanto segue. La Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 (che ha sostituito la L.R. n. 1/2005) non prevede più il Regolamento Urbanistico, bensì un nuovo strumento denominato Piano Operativo, ma, nelle norme transitorie, concede ai Comuni che abbiano completato la prima fase della valutazione ambientale strategica (VAS), di proseguire nel procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico secondo le disposizioni dettate dagli artt. 230 e 224. "I comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 10/2010 e che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010, adottano e approvano il regolamento urbanistico con i contenuti della L.R. 1/2005, solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224" (ART. 230). Partendo dalle linee e dalle direttive del Piano Strutturale approvato con atto di Consiglio Comunale n° 66 del 09/12/2010 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015, ha adottato il Regolamento Urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. n. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della L.R. n. 65/2014. Attualmente, e fino alla definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico, nel Comune di Massa l'attività urbanistico-edilizia è soggetta alle misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. n. 65/2014 (doppia conformità). "Art. 103 – Misure di salvaguardia 1. Il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13. 2 - Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le norme di salvaguardia del piano strutturale adottato o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13. 3 - La sospensione di cui al comma 1, opera fino all'efficacia dello strumento di pianificazione territoriale o dello strumento di pianificazione urbanistica e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione." L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione, secondo le previsioni del Piano Strutturale (P.S.) del Comune di Massa risultano inserite in Zona di Espansione Residenziale C3, zona regolamentata dagli artt. 20-21 delle N.T.A. del P.S.. Più precisamente i citati art. 20-21 dispongono quanto segue: "ART. 20 – Destinazione. Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: a) negozi e botteghe; b) studi

professionali o commerciali; c) magazzini, depositi, limitatamente ai fondi del piano terra; d) laboratori artigianali le cui installazioni non producano rumori molesti o nocivi, limitatamente ai fondi o al piano terreno; e) autorimesse pubbliche o private; f) banche; g) alberghi e pensioni; h) luoghi di divertimento e di svago; i) sale da spettacolo. Dalle zone residenziali sono escluse: l) industrie; m) ospedali e sanatori; n) stalle e scuderie; o) tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere residenziale della zona." "ART. 21 – Il Piano Regolatore Generale prevede quattro tipi di espansione residenziale". Per le zone C3 sussistono le seguenti prescrizioni: I.f.f. mc/mq 2; R.C. % 30; H. max ml 7; Dist. Confini ml 5; Dist. Strade: sono da rispettare le norme del D.M. 2/04/1968 n. 1444. "Dovrà essere rispettato il D.M. 2.4.1968, n.1444, articolo 9, relativamente ai limiti di distanza fra edifici." Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato (R.U.) dal Comune di Massa risultano inserite in Zona di Città diffusa a media e bassa densità, zona regolamentata dall'art. 30 delle N.T.A. del R.U.. Più precisamente il citato art. 30 dispone quanto segue: "Art. 30 - Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico. 1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati nelle tavole di progetto sub "Città diffusa a media e bassa densità" (CDmbd) caratterizzati da tipologie urbanistico-edilizie di recente formazione, eterogenee, con una diffusa presenza di lotti liberi o sottoutilizzati e agricolo residuale interclusi che producono discontinuità evidenti del tessuto insediativo urbano. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di completamento urbanistico. 2. Finalità del regime normativo di completamento urbanistico. La norma promuove interventi di risanamento, miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, allargando la gamma degli interventi possibili rispetto ai precedenti regimi normativi di mantenimento e di consolidamento. 3. Categorie d'intervento ammesse su edifici ed aree esclusivamente o prevalentemente residenziali. Sugli edifici residenziali esistenti e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni" indicate nella tabella in allegato alla presente (n.d.r.). 4. Cumulabilità degli interventi. E' consentita la cumulabilità degli interventi di Spr. Con la Add. tipo a) o con l'Add.tipo b), fermo restando che la SUL complessiva ottenuta dalla sommatoria della SUL originaria con la SUL derivante dagli interventi cumulati non superi i 180 mq ed il possibile frazionamento non sia superiore a due unità abitative.

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

I beni immobili oggetto della presente, Appartamento ad uso residenziale con posto auto scoperto, sono ubicati in Via Ettore Teani, 4/A in Loc. Quercioli - Comune di Massa (MS), località posta nelle strette vicinanze della Stazione Ferroviaria di Massa Centro e che dista circa 2,0 km. dal medesimo Comune di Massa di cui essa fa parte. E' un quartiere tranquillo circondato da molto verde i cui edifici hanno destinazione d'uso prevalentemente residenziale e sono serviti da piccole attività commerciali locali; a brevissima distanza si possono comunque trovare le grandi reti di distribuzione. L'appartamento nel suo stato di fatto è così composto: (piano primo) ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, due terrazzi, scale interne di accesso al sottotetto. Al piano superiore (sottotetto) vi sono ubicati: camera matrimoniale, bagno, disimpegno soggiorno, ripostigli, terrazzi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] in piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00 circa (primo piano e sottotetto)**

E' posto al piano: P 1 e Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2003/2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna (piano primo abitabile) di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento con i relativi annessi oggetto di esecuzione fa parte di un edificio articolato su due piani abitabili fuori terra, più un piano interrato ed un sottotetto adibito (come da progetto approvato) a lavanderia e composto da sei unità immobiliari a destinazione residenziale con accesso diretto, su un'unica quota, dalla strada pubblica. Attraverso un vialetto si accede al parcheggio, ubicato nella parte ovest, dal

quale si distribuiscono, con percorsi pedonali, gli accessi a tutti gli appartamenti.

Le sistemazioni esterne hanno una pavimentazione in tozzetti autobloccanti in cemento nelle parti di transito degli autoveicoli, parcheggio e distribuzione agli appartamenti; nelle parti private, annesse agli alloggi, i giardinetti sono a prato e piante di medio fusto con vialetti in porfido.

Allo stato di fatto, diversamente da quanto previsto in sede di progetto, si è riscontrata una diversa destinazione d'uso dei vani facenti parte dell'appartamento in esecuzione, nonché alcune difformità nelle partizioni interne del piano primo. Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi interni si vedano in allegato le planimetrie del piano primo, piano sottotetto redatte dalla sottoscritta dopo aver effettuato opportuni rilievi e misurazioni in sede di sopralluogo.

Le scale esterne collegano il piano primo (h = 2,70 ml – Sup. lorda abitabile = 64,50 mq.) , Sup. netta abitabile = 57,92 mq.), dal cui ballatoio si accede direttamente all'appartamento, dove troviamo l'ingresso/soggiorno (Sup. = 30,18 mq.), collegato con la cucina (Sup. = 12,94 mq.) camera (Sup. = 11,60 mq.) ed il servizio igienico (Sup. = 3,10 mq.).

Si precisa che nello stato di progetto era previsto un piccolo disimpegno (divideva la zona notte dalla zona giorno) dal quale si accedeva alla camera ed al bagno. Di fatto questo non è stato realizzato. Sempre dal soggiorno, attraverso una scala interna di collegamento, si raggiunge il piano secondo (h media = 1,68) – Sup. lorda non abitabile = 64,50 mq., Sup. netta non abitabile = 50,87 mq.), composto da un vano adibito a salottino (Sup. = 16,29 mq.), da una camera (Sup. = 22,11 mq.), un servizio igienico (Sup. = 4,08 mq.) e ripostiglio (Sup. = 8,39 mq) da progetto area non accessibile.

A tal proposito si fa presente che il piano secondo salottino, camera , bagno si trovano nei vani che da progetto erano destinati a deposito, lavanderia, stenditoio, mentre il ripostiglio è stato ricavato nel volume non accessibile indicato nella planimetria di progetto (si vedano i relativi allegati).

Così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, l'appartamento, risulta in buono stato di manutenzione, è solo presente una macchia di umidità nella parete confinante con il bagno (piano primo). I pavimenti del soggiorno, della cucina, e di tutto il piano secondo sono in parquet a listone di buona qualità, mentre i servizi igienici dotati di lavabo, water, bidet e vasca/doccia, sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico di colore chiaro. La scala interna di collegamento, è rivestita in marmo bianco. Le pareti dell'intero appartamento sono pitturate a tempera di colore bianco. Gli infissi interni sono in legno al naturale come il portone di ingresso; del medesimo materiale gli infissi esterni, che sono protetti da persiane sempre in legno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori con caldaia ubicata al piano primo all'esterno in terrazza;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: solaio misto calcestruzzo - laterizio condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: muro in c.a. materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai	tipologia: latero-cemento(travetti e pignatte) condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: poroton coibentazione: ----- rivestimento: intonaco civile condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquette condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: marmo/pietra condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non presentato

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **non presentata**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **non presentato**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **A richiesta, non presentata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	A richiesta della dichiarazione di conformità questa non è stata esibita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	punti radianti
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	A richiesta della dichiarazione di conformità questa non è stata esibita

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:

Si fa presente che nel calcolo di stima viene presa in considerazione la **superficie commerciale** dei beni in esecuzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	65,00	1,00	65,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
SUP. NON ABITABILE PIANO SECONDO	superf. esterna lorda	64,00	0,50	32,00
PARCHEGGIO	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
		160,00		110,00

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:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, considerato lo stato di conservazione, 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).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE PIANO PRIMO	65,00	€ 2.100,00	€ 136.500,00
BALCONI	5,00	€ 2.100,00	€ 10.500,00
SUP. NON ABITABILE PIANO SECONDO	32,00	€ 2.100,00	€ 67.200,00
PARCHEGGIO	8,00	€ 600,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 219.000,00
Valore corpo			€ 219.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 219.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	110,00	€ 219.000,00	€ 219.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 5.200,00
E realizzazione opere di adeguamento:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€213.800,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 213.800,00**

Data generazione:
04-02-2018

L'Esperto alla stima
Fosca Bondielli