

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

promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

contro: #####  
#####

**N.R.G. E.I. 116/2021**  
data udienza: 28-09-2022

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Claudia Grandjacquet  
**Codice fiscale:** GRNCLD65E65A7940  
**Studio in:** Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585-243289  
347 4947131  
**Email:** claudia.grandjacquet.arch@gmail.com  
**Pec:** claudia.grandjacquet.arch@pec.it

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Castagnetola**  
Via Bergiola Vecchia n. 49

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A.....	3
Corpo: B.....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>4</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>7</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>13</b>

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione **Castagnetola**  
Via Bergiola Vecchia n. 49

**Lotto: 001**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Castagnetola, Via Bergiola Vecchia n. 49,** (denominato nell'atto di pignoramento Via Bergiola Nuova),

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **65**, particella **977**, subalterno **5**, indirizzo VIA BERGIOLA VECCHIA n. 49), piano T-1-2-3, comune MASSA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 VANI, superficie Totale mq. 143 Totale escluse aree scoperte mq. 134, rendita € 805,67

Derivante da: Immobile predecessore Fg. 65 part. 154 sub 3, VARIAZIONE del 30-01-2002 Pratica n. 8385 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-CANTINA- MAGAZZINO (n. 768.1/2002). Immobile attuale Fg. 65 part. 977 sub 5, VARIAZIONE del 15-01-2004 Pratica MS0001921 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 113.1/2004) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 02-01-2003 Pratica n. 325 (n. 136191.1/2003) VARIAZIONE RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO del 14-04-2004 Pratica n. MS0021647 (n. 1290.1/2004)

Confini: Sub 4 e 7, parti comuni sub 20

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ##### - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: Via Bergiola Vecchia n. 49 - Stato Civile: Separato -  
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ##### - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: Via Bergiola Vecchia n. 49 - Stato Civile: Separata -  
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme allo stato concessionato che dovrà essere ripristinato eliminando gli abusi

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Castagnetola, Via Bergiola Vecchia**

n. 49 (denominato nell'atto di pignoramento Via Bergiola Nuova).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 65, particella 977, subalterno 14, indirizzo VIA BERGIOLA VECCHIA, piano S1, comune MASSA, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 44,62

Derivante da: Immobile predecessore sub. 3 Variazione del 30-01-2002 pratica n. 8385 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-CANTINA-MAGAZZINO (N. 768.1/2002)

Confini: Sub. 13, 15, parti comuni sub 22

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ##### - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: Via Bergiola Vecchia n. 49 - Stato Civile: Separato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informa-

zioni sul debitore: Separazione in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ##### - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: Via Bergiola Vecchia n. 49 - Stato Civile: Separata -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informa-

zioni sul debitore: Separazione in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: è conforme

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

Venduto l'intero bene

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

l'immobile si trova nella prima fascia collinare fuori il centro storico, in direzione San Carlo. L'immobile di recente costruzione è posto in posizione arretrata rispetto alla via Bergiola Vecchia. Si accede da una piccolo via denominate Via Bergiola Nuova. Nella zona sono presenti prevalentemente immobili residenziali con giardini private ed alcuni locali di ristorazione.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Litorale.

**Attrazioni storiche:** Castelli Lunigiani.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Bergiola Vecchia n. 49**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (MS), Via Bergiola Vecchia n. 49**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile e il box sono occupati solo dalla Sig.ra #####

#### **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 28/02/2036 a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro #####;

Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 279.189,00; Importo capitale: € 139.189,00; A rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 28/02/2011 ai nn. 14507/9159; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 08/03/2011 ai nn. 1981/315

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;

Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Massa in data 08/11/2021 ai nn. 1871 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 10/12/2021 ai nn. 12364/1871;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Bergiola Vecchia n. 49,** (denominato nell'atto di pignoramento Via Bergiola Nuova),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile si trova in un complesso plurifamiliare. Le uniche spese ripartite sono quelle riferite all'elettricità delle parti comuni stimabili in Euro 120,00 circa all'anno di cui un condomino si fa carico, senza titolo di amministratore, di ritirare e pagare le bollette

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

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

#### Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (MS), Via Bergiola Vecchia n. 49,** (denominato nell'atto di pignoramento Via Bergiola Nuova),

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

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

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

*Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore, o chi per esso, le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** ##### ½, ##### 1/2 Piena proprietà dal 24/07/2007 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio De Luca Tommaso, in data 24/07/2007, ai nn. 8709/4348; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 27/07/2007, ai nn. 9041/5579.

Note: CONTRO: ##### La porzione dell'ENTE URBANO sul quale insistono gli immobili erano precedentemente identificati ai mappali 152, 168 e 167

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

- **Titolare/Proprietario:** ##### 1/2 Piena proprietà, ##### 1/2 Piena proprietà, ##### usufrutto uxorio dal 03/02/1986 al 10/04/2002.

In forza di atto di **divisione** - a rogito di Notaio Polacci Antonio, in data 03/02/1986, ai nn.; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 11/02/1986, ai nn. 1139/827.

Note: CONTRO: #####, #####, ##### Successivamente ricongiungimento di Usufrutto del 03-05-1998 in morte di ##### voltura n. 3270.1/1998 Atto riferito al Mappale 167

- **Titolare/Proprietario:** ##### 1/1 piena proprietà dal 18/09/1989 al 10/04/2002 .

In forza di atto di **divisione** - a rogito di Notaio Fornaciari Chittoni Carlo, in data 18/09/1989, ai nn. 5192; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 18/10/1989, ai nn. 8327/6174.

Note: CONTRO: #####. La presente rettifica l'Atto ai rogiti del Notaio Ricci del 18-06-1973 Registrato a Massa il 02-07-1973 al n. 751 e Trascritto il 06-07-1973 al n. 3392, nel quale il Sig. ##### è stato erroneamente qualificato come nato il

Si precisa inoltre che nel quadro C dell'atto di rettifica il Sig. ##### viene indicato con data di nascita anziché come poi indicato correttamente nel quadro D dello stesso Atto. Atto riferito ai mappali 152 e 168

- **Titolare/Proprietario:** ##### 1/1 piena proprietà dal 10/04/2002 al 24/07/2007.

In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Dalle Lucche Dario, in data 10/04/2002, ai nn. 52073; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 11/04/2002, ai nn. 3487/2473.

Note: CONTRO: #####. Atto riferito all'Ente Urbano mappali 152 168

- **Titolare/Proprietario:** FEF.CO S.R.L. 1/1 piena proprietà dal 10/04/2002 al 24/07/2007.

In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 10/04/2002, ai nn. 52071; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 11/04/2002, ai nn. 3486/2472.

Note: CONTRO: #####, #####. Atto riferito al Mappale 167

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Castagnetola, Via Bergiola Vecchia n. 49**

Numero pratica: 50632

Intestazione: Costruzione di fabbricato plurifamiliare

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2002 al n. di prot. 18964

Rilascio in data 19/06/2002 al n. di prot. 27050, 4590

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Castagnetola, Via Bergiola Vecchia n. 49**

Numero pratica: 54649

Intestazione: Variante in C/O alla C.E. 50632 per la Costruzione di fabbricato plurifamiliare

Tipo pratica: variante in Corso D'opera

Per lavori: Costruzione di fabbricato plurifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/08/2004 al n. di prot. 38179

Rilascio in data 04/11/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano sottotetto, nel locale adibito a soffitta, è stato realizzato un bagno.

Regolarizzabili mediante: rimozione dei sanitari e ripristino dello stato concessionato.

Descrizione delle opere da sanare: Al piano sottotetto non è possibile realizzare un servizio igienico, dovranno essere rimossi tutti i sanitari

rimozione sanitari: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: e' stato realizzato un piccolo terrazzo a tasca nella falda del tetto.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato concessionato

Descrizione delle opere da sanare: Il terrazzo è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia ed essendo inammissibile, secondo il regolamento vigente, deve essere demolito e ricostruita la parte di falda di copertura mancante. La vetrata a tutta altezza di accesso al terrazzo deve essere sostituita con una finestra secondo i disegni tecnici presentati in comune.

Opere murarie, ponteggi e nuovo infisso: € 9.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Conforme

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.2 Conformità urbanistica:

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

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**





Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Certificato di Conformità Ditta APUAN ELECTRIC s.n.c. del 15/12/2004

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo Caldaia Immergas
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Certificato di Conformità Ditta Gassani Mauro del 25-05-2005

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	L'impianto di Condizionamento è stato predisposto sotto traccia.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura: del 30% fino ad una sup. di mq. 25 del 10% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive di ornamento: superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura: del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare del 2% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura: del 50% se comunicanti con i locali principali del 25% se non comunicanti con i locali principali

Superficie scoperta a giardino e similare Al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrale. Al 2% per superfici eccedenti detto limite.

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale piano terra	sup reale lorda	59,00	1,00	59,00
corte esclusiva ingresso	sup reale lorda	17,00	0,30	5,10
veranda esclusiva retro	sup reale lorda	16,00	0,30	4,80
giardino	sup reale lorda	19,00	0,10	1,90
residenziale piano primo	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
terrazzi	sup reale lorda	14,00	0,30	4,20
stenditoio/soffitta	Sup reale lorda	48,00	0,50	24,00
		<b>228,00</b>		<b>154,00</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: 2-2021

Zona: MASSA - Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOSTRADA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

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

Box auto situato al piano interrato a cui si accede da rampa carrabile. Dotato di portellone basculante in ferro.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: Via Bergiola Vecchia n. 49 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: Via Bergiola Vecchia n. 49 - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

### Impianti:

Solo Impianto elettrico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: MASSA- Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOSTRADA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1200,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**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 MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

abitazioni civili Euro mq 1.500,00/2.200,00

box Euro/mq 800,00/1.200,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 238.510,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano terra	59,00	€ 1.900,00	€ 112.100,00
corte esclusiva ingresso	5,10	€ 1.900,00	€ 9.690,00
corte esclusiva retro	4,80	€ 1.900,00	€ 9.120,00
giardino	1,90	€ 1.900,00	€ 3.610,00
residenziale piano primo	55,00	€ 1.900,00	€ 104.500,00
terrazzi	4,20	€ 1.900,00	€ 7.980,00
stenditoio/soffitta	24,00	€ 1.900,00	€ 45.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 292.600,00
Immediatezza nella vendita detrazione del 15.00%			€ -43.890,00
Regolarizzazione edilizia, Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005			€ -10.200,00
Valore corpo			€ 238.510,00
Valore complessivo intero			€ 238.510,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.400,00
Immediatezza nella vendita detrazione del 15.00%	€ -2.160,00
Valore corpo	€ 12.240,00
Valore complessivo intero	€ 12.240,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	154,00	€ 238.510,00	€ 238.510,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	18,00	€ 12.240,00	€ 12.240,00

**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% ) € 46.050,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 € 200,00

Regolarizzazione Edilizia € 10.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Pignorata l'intera proprietà

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**

- A Certificato energetico presente: NO

- B Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

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

- B 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: € 250.750,00**

**ALLEGATI:**

- Perizia di stima versione privacy
- Fotografie
- Planimetrie Catastali
- Allegati 1: Pratiche edilizie, Certificazioni impianti
- Allegati 2: Estratto dell'atto di matrimonio, atto di compravendita, certificati di residenza

- Documentazione Catastale
- Ispezioni ipotecarie
- Descrizione dei beni

Data generazione:  
14-06-2022

L'Esperto alla stima  
**Claudia Grandjacquet**