

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **19/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15-11-2017 ore 09.00**

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

Custode Giudiziario: **Paolo Martini**

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

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

**Geometra Alessio Alberti**

LBRLSS87T15F023T

Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

366 6297707

geometraalbertialessio@gmail.com

alessio.alberti@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE, CANTINA

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

Comune di Aulla - proprietà per l'area

foglio 22, particella 131, subalterno 46, scheda catastale protocollo n° 564 del 21/11/1987, indirizzo Viale Resistenza, piano S1-3, comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 587,47

**Corpo:** B - AUTORIMESSA

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

Comune di Aulla - proprietà per l'area

foglio 22, particella 131, subalterno 80, scheda catastale protocollo n° 564 del 21/11/1987, indirizzo Viale Resistenza, piano S1, comune Aulla, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 43,80

### 2. Stato di possesso

**Bene:** V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE, CANTINA

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - AUTORIMESSA

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE, CANTINA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - AUTORIMESSA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE, CANTINA

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** B - AUTORIMESSA

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE, CANTINA

Comproprietari: Comune di Aulla (proprietà dell'area)

**Corpo:** B - AUTORIMESSA

Comproprietari: Comune di Aulla (proprietà dell'area)



## 6. Misure Penali

**Beni:** V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE, CANTINA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - AUTORIMESSA

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** V.le Resistenza n. 51 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - UNICO

**Prezzo di vendita del bene:** € 117.850,00 (centodiciassettemilaottococinquanta/00)



**Beni in Aulla (Massa Carrara)**  
**Località/Frazione Aulla**  
**V.le Resistenza n. 51**

**Lotto: 001 - UNICO**

**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, CANTINA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara) frazione: Aulla, V.le Resistenza n. 51**

**Quota e tipologia del diritto**

[Redacted text]

Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Note: Come stipulato nella convenzione edilizia del 1985 art. 6 la proprietà superficaria ha durata di anni 99, rinnovabili alla scadenza, per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni. Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa il diritto di superficie si estinguerà. In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista per i lavori di rinnovamento o adeguamento delle urbanizzazioni.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [Redacted text]

Comune di Aulla - proprietà per l'area  
Foglio 22, particella 131, subalterno 46, scheda catastale protocollo n° 564 del 21/11/1987, indirizzo Viale Resistenza, piano S1-3, comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 587,47  
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Classamento automatico del 21/11/1987 in atti dal 25/03/1991 (n.564/1987) - Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario - Variazione toponomastica del 18/09/2002 protocollo n. 114469 in atti dal 18/09/2002 variazione di toponomastica (n. 46015.1/2002) - Variazione del 15/04/2014 protocollo n. MS0024193 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 3270.1/2014) - Variazione toponomastica del 31/03/2015 protocollo n. MS0017844 IN ATTI DAL 31/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 3195.1/2015) -Variazione DEL 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: ABITAZIONE - con distacchi condominiali, detta Via, vano ascensore, vano scale, appartamento int. 8, salvo altri. CANTINA - vano scale, distacchi condominiali, corridoio di accesso, cantina n. 23, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale è stata riscontrata la mancata rappresentazione grafica dell'apertura tra il locale cucina e il locale studio, oltre lievi difformità interne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento dell'apertura tra il locale cucina ed il locale studio, oltre lievi difformità interne.

Diritti di segreteria per consegna pratica DOCFA: € 50,00

Oneri professionali (esclusa iva e cassa previdenziale): € 500,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

**Note sulla conformità catastale:** non si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara)  
CAP: 54011 frazione: Aulla, V.le Lunigiana n. 190**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla: proprietà per l'area

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Aulla - proprietà per l'area

Foglio 22, particella 131, subalterno 80, scheda catastale protocollo n° 564 del 21/11/1987, indirizzo Viale Resistenza, piano S1, comune Aulla, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 43,80.

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Classamento automatico del 21/11/1987 in atti dal 25/03/1991 (n.564/1987) - Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario - Variazione toponomastica del 18/09/2002 protocollo n. 114502 in atti dal 18/09/2002 variazione di toponomastica (n. 46048.1/2002) - Variazione del 15/04/2014 protocollo n. MS0024242 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 3305.1/2014) - Variazione toponomastica del 31/03/2015 protocollo n. MS0017877 IN ATTI DAL 31/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 3228.1/2015) -Variazione DEL 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: con distacchi condominiali, garage n. 78, cortile condominiale, salvo altri

**Note sulla conformità catastale:** si dichiara la conformità catastale



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 attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 175000 ; A rogito di Morichelli Vertere in data 15/09/2009 ai nn. 82136/19315; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/09/2009 ai nn. 9887/1555

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 12/01/2017 ai nn. 3792/2016 iscritto/trascritto a Massa in data 02/02/2017 ai nn. 913/594;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A-B - ABITAZIONE, CANTINA, AUTORIMESSA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 700,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 9.392,00 €. Come da riepilogo redatto in data 03 luglio 2017 dall'amministratore condominiale

**Millesimi di proprietà:** Generali 55,60 - Scala E 140,00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** corpo A: NO - a causa



di una rampa di scale posta tra l'ingresso ed il vano ascensore.

Corpo B: SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** parte debitrice dichiara di non essere in possesso di tale documentazione.

**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:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - a rogito di La Rosa Carmelo, in data 07/07/1989, ai nn. 11583; trascritto a Massa Carrara, in data 05/08/1989, ai nn. 6576/4842.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Morichelli Vertere, in data 15/09/2009, ai nn. 82135/19314; trascritto a Massa Carrara, in data 28/09/2009, ai nn. 9886/6912.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara),**

Numero pratica: 11098/3193 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: per costruzione di n° 45 alloggi edilizia convenzionata e n° 4 unità commerciali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/07/1985

Abitabilità/agibilità in data 03/05/1989

NOTE: varianti in corso d'opera: n. 3263/1450 del 30 aprile 1986 e n. 3609/3290 del 5 maggio 1988

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

## 7. Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra lo stato di fatto e lo stato concessionato è stata riscontrata un'apertura tra il locale cucina e il locale studio, oltre lievi difformità interne, come evidenziato nel grafico allegato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia ai sensi della LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: apertura tra il locale cucina e il locale studio e lievi difformità.



Spese tecniche per pratica edilizia e sanzioni (esclusa iva e cng): € 2.500,00  
 Oneri Totali: € 2.500,00

**Note sulla conformità edilizia:** Non si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE, CANTINA

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

**Note sulla conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia

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

## 7. Conformità urbanistica:

### Aulla (Massa Carrara)

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 26/02/1999 e succ. modifiche
Zona omogenea:	C.P.E.E.P.
Norme tecniche di attuazione:	art. 46 - aree residenziali dei piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) attuate
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 26 giugno 1985 n. 74512 di repertorio, reg. ad Aulla il 27 giugno 1985 al n. 987 del vol. 157 e trascritto a Massa il 2 luglio 1985 al n. 3020 e successive integrazioni
Obblighi derivanti:	Tali obblighi derivanti dalla suddetta convenzione edilizia risultano decaduti poichè sono trascorsi più di anni 30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Autorità di Bacino – Pericolosità idraulica molto elevata

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE, CANTINA e B - AUTORIMESSA

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - ABITAZIONE, CANTINA**

Il bene oggetto della presente stima è posto al piano terzo di un complesso condominiale denominato "Lunigiana" nel centro di Aulla, composto da diverse unità immobiliari, corredato da locale cantina al piano seminterrato. L'immobile, libero su tre lati con esposizione a nord-ovest/nord-est, sviluppato su pianta pressochè rettangolare, accessibile da scale e/o ascensore condominiale, è costituito da soggiorno con balcone, cucina con balcone, studio, n° 2 camere, e n

° 2 bagni.

L'unità immobiliare e la relativa pertinenza al piano seminterrato sono accessibili dalla pubblica strada (V.le Resistenza), mediante ingresso pedonale condominiale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: S1 - 3

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: E1-51; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 abitazione - 2,60 cantina di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ad un esame visivo macroscopico risulta in uno stato manutentivo buono, come del resto tutto lo stabile condominiale. Si segnala la sola presenza di macchie di umidità nel locale bagno causato prevalentemente dalla errata collocazione della cabina doccia che impedisce l'apertura della finestra.

Il locale cantina necessita di un intervento di manutenzione determinato dall'allagamento di tutto il piano seminterrato avvenuto nel 2011.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**  
protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni                      tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni:  
**sufficienti**

Pavim. Interna                      materiale: **parquet** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Il parquet è collocato nella maggior parte dei locali ad eccezione della cucina e dei bagni dove ricadono piastrelle in ceramica di colore bianco. I balconi sono costituiti da una pavimentazione in cotto

### Impianti:

Elettrico                              tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **ante legge 46/90**

Idrico                                    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da**  
**rete comunale** condizioni: **sufficienti**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adequamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico sottotraccia non è rilevabile se non mediante un intervento di controllo da parte di un elettricista con idonee attrezzature e competenze in materia, verificando l'idoneità dei cavi, delle scatole di derivazione ect.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con elementi radianti
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adequamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
		<b>101,00</b>		<b>96,10</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: 02-2016

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1500,00

### Accessori:

A - ABITAZIONE,

CANTINA

1. Cantina

posto al piano seminterrato composto da locale ad uso cantina -  
Sviluppa una superficie complessiva di 9 mq circa mq - Destinazione  
urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **4500**

Note: La cantina presenta una pavimentazione in cotto ed una porta  
di accesso in lamiera zincata.

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un garage posto al piano seminterrato del  
complesso precedentemente descritto, accessibile con veicoli da viale Lunigiana  
attraverso un comodo stradello asfaltato e a piedi da viale della Resistenza.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Comune di Aulla - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 circa

di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il locale in oggetto si presenta in pessimo stato di  
manutentivo, come del resto tutto il piano seminterrato, determinato dall'allagamento di  
tutto il piano avvenuto nel 2011.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** con dizioni:

Pag. 13 di 17

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

**da ristrutturare**

Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2016

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 420,00

Valore di mercato max (€/mq): € 530,00

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

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche esterne (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

**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 Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Aulla

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.250,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A - ABITAZIONE, CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Altro Metodo di Valorizzazione

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	94,00	€ 1.350,00	€ 126.900,00
Balcone	2,10	€ 1.350,00	€ 2.835,00
Valore Corpo			€ 129.735,00
Valore Accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 134.235,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.235,00



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

Altro Metodo di Valorizzazione

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Autorimessa	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
Valore Corpo			€ 8.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto quota</b>
A	- Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	96,10	€ 134.235,00	€ 134.235,00
B	- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

**8. 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% )

€ 21.335,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.050,00

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

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

€ 117.849,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 117.850,00 arrot.**

Allegati



- 1 Documentazione fotografica
- 2 Visura catastale
- 3 Estratto di mappa
- 4 Planimetria catastale
- 5 Atto di provenienza
- 6 Planimetria stato di fatto
- 7 Concessione edilizia
- 8 Visura ipotecaria
- 9 Millesimi di proprietà / situazione contabile condominiale
- 10 Attestazione invio perizia debitore e creditore

Data generazione:  
21-08-2017

L'Esperto alla stima  
**Geometra Alessio Alberti**

