

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. 90/2023

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locale deposito
con posto auto e cantina

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

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Fiume 21

INDICE

Lotto: 001 - Locale deposito con posto auto e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - Locale deposito con posto auto e cantina.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Fiume 21

Lotto: 001 - Locale deposito con posto auto e cantina

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Antonio Trotta, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari.

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 - Locale deposito con posto auto e cantina.

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, Via Fiume 21

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **139**, particella **667**, subalterno **12**, indirizzo Via Fiume, 21, piano 2, comune MASSA, categoria C/2, classe 9, consistenza 62, superficie 58, rendita € 233.75

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **139**, particella **667**, subalterno **40**, indirizzo Via Fiume, 21, piano seminterrato, comune MASSA, categoria C/6, classe 9, consistenza 27, superficie 27, rendita € 66.93

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Canolo 32/a - Correggio (RE) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 11-09-1977

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Canolo 32/A - Correggio (RE) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-09-1977

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: I due debitori sono coniugati e dall'11.09.1977 AL 21.11.2014 avevano scelto il regime di comunione legale mentre dal 21 novembre 2014 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sottotetto - Difforme

Regolarizzabili mediante: Mediante demolizione delle pareti interne, ricreando un unico vano

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla planimetria catastale vi è la totale difformità, il sottotetto risulta essere accatastato come deposito occasionale (unico vano) in realtà vi è una variazione di destinazione d'uso e il locale è diviso mediante tramezzi costituendo più vani.

Il cambio di destinazione d'uso da un punto di vista urbanistico risulta non essere sanabile e dovrà essere ripristinato lo stato legittimo mediante la demolizione totale delle tramezzature interne, fatto ciò la planimetria catastale coinciderà con quanto vi sarà sui luoghi e pertanto sarà conforme.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Posto auto - cantina - Nessuno

Note: Attualmente la planimetria catastale coincide con quanto vi è sui luoghi.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un uso improprio di un locale deposito trasformato in appartamento posto a piano sottotetto all'interno del "Condominio Fiordaliso" in una zona residenziale con aumento della popolazione residente nei mesi estivi, vista la vicinanza al mare (circa 1000 m), che risulta essere completa di servizi e infrastrutture. In tale zona l'edificato prevalente risulta essere quello costituito da fabbricati condominiali e villette singole a destinazione residenziale. Nel raggio di circa 1 km sono presenti i servizi di prima necessità quali Farmacie, Ufficio Postale, banche e supermercati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi, Carrara, Lucca.

Attrazioni paesaggistiche: Mare - Parco Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina - Centro storico della città di Massa - Villa della Rinchiostro.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Massa Centro (MS) 3.5 km, Casello autostradale Massa 2.5 km, Fermata autobus 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;** A rogito di Tribunale di Reggio Emilia in data 18/12/2015 ai nn. 5714/2015; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 02/11/2016 ai nn. 9855/7130; A FAVORE BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA CON LA DOMANDA GIUDIZIALE CHE SI TRASCRIVE SI CHIEDE LA REVOCA, AI SEN SI DELL'ART. 2901 E SS. C.C., DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRI MONIALE, STIPULATO IN DATA 30.3.2012, CON ATTO A MINISTERO NOTAIO LUIGI ZANICHELLI (REPERTORIO 109371/29375), TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI REGGIO EMILIA IN DATA 3.4.2012 AL N. 3934 R.P., DA [REDACTED] ED AVENTE AD

OGGETTO GLI IMMOBILI INDIVIDUATI NELLA PRESENTE TRASCRIZIONE.

- **Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;** A rogito di Tribunale di Reggio Emilia in data 11/01/2016 ai nn. 10/2016; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 09/02/2016 ai nn. 1096/809; A FAVORE DI BANCO EMILIANO CREDITO COOPERATIVO S.C. CON L'ATTO DI CITAZIONE, TITOLO PER LA PRESENTE TRASCRIZIONE, NOTIFICATO IN DATA 11/01/2016 BANCO EMILIANO - CREDITO COOPERATIVO S.C. (C.F. 02593300359) GI BANCA REGGIANA- CREDITO COOPERATIVO S.C. (C.F. 01854390356) HA CHIESTO AL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA LA PRONUNCIA DI DECLARATORIA DI INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C. NEI PROPRI CONFRONTI DELL'ATTO ROGATO A MINISTERO NOTAIO DOTT. LUIGI ZANICHELLI DI CORREGGIO IN DATA 30/03/2012 REP, N° 109371/29375 TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA CARRARA (MS) IN DATA 05/04/2012 - R.G. 2805- R.P. 2134 CON CUI I CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DI ██████████ HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE CONFERENDO NEL FONDO STESSO TUTTI I LORO BENI IMMOBILI E SPECIFICAMENTE I CESPI TI IMMOBILIARI CENSITI AL NCEU DEL COMUNE DI MASSA AL FG. 139- PART. 667- SUBB. 12-40, ORDINANDO AL CONSERVATORE DEI RR.II. DI MASSA CARRARA DI TRASCRIVERE L'EMANANDA SENTENZA. CON VITTORIA DI SPESE E COMPETENZE PROFESSIONALI.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE;** A rogito di Notaio Zanichelli Luigi in data 30/03/2012 ai nn. 109371/29375; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 05/04/2012 ai nn. 2805/2134;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 470000,00; Importo capitale: € 355724,83; A rogito di Tribunale di Reggio Emilia in data 10/09/2013 ai nn. 6388; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 12/09/2013 ai nn. 7735/871

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 500000,00; Importo capitale: € 405413,68; A rogito di Tribunale di Modena in data 10/10/2013 ai nn. 3470; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 09/12/2013 ai nn. 10186/1147

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di ██████████ spa contro ██████████; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 843155,58 ; A rogito di Tribunale di Reggio Emilia in data 20/12/2013 ai nn. 5395;

Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 21/02/2014 ai nn. 1390/116

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Interprovinciale società per azioni spa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 85000; A rogito di Tribunale di Modena in data 03/03/2014 ai nn. 1498; Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 18/04/2014 ai nn. 3211/293; Note: Cessione dell'ipoteca a DEMOFIN SPA Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 02947391203 a mezzo di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 27/06/2014 Numero di repertorio 5505/1616. Notaio COSTA FIAMMETTA Codice fiscale CST FMT 74B53 B745 R Sede BOLOGNA (BO). Trascritta a Massa - Carrara al numero RG 5784 e RP 634 in data 14.07.2014

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Unicredit spa spa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35000,00; Importo capitale: € 25914,87; A rogito di Tribunale di Reggio Emilia in data 20/12/2013 ai nn. 5395/1; Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 21/02/2014 ai nn. 1391/117

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BCC Gestione Crediti Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Massa in data 07/08/2023 ai nn. 1833/2023 iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 18/09/2023 ai nn. 8974/7212;

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: 8396,23 (circa 600 €/annui quota degli esecutanti).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 33.06 per la quota parte di proprietà;

230.61 per la quota parte di spese scala La Spezia;

1 per la quota parte di spese pompa parcheggio

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: [REDACTED] dal 26/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 01/08/2007, ai nn. 80735/4752.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietari ante ventennio** dal 28/11/1989 al 26/09/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 28/11/1989, ai nn. 36478; trascritto a Massa - Carrara, in data 04/12/1989, ai nn. 9998/7497.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/09/2005 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 26/09/2005, ai nn. 75213/4169; trascritto a Massa - Carrara, in data 27/09/2005, ai nn. 10434/6490.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/09/2005 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 26/09/2005, ai nn. 75213/4169; trascritto a Massa - Carrara, in data 27/09/2005, ai nn. 10433/6489.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 55712

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione di fabbricati e realizzazione di un edificio residenziale costituito da 10 appartamenti corredati da piano sottotetto ad uso lavanderia

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 20276

Rilascio in data 17/08/2005 al n. di prot.

Numero pratica: 56394

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale previa demolizione di fabbricati esistenti (PDC 55712/2005)

Presentazione in data 29/09/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 30/09/2005 al n. di prot.

Numero pratica: 57368

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale previa demolizione di fabbricati esistenti (PDC 55712/2005)

Oggetto: variante in corso d'opera
 Presentazione in data 16/05/2006 al n. di prot. 23674
 Rilascio in data 13/10/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 59052

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale previa demolizione di fabbricati esistenti

Oggetto: variante finale

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/07/2007 al n. di prot. 0030065

NOTE: Il certificato di abitabilità riguarda l'intero complesso

Numero pratica: 59337

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di nove posti auto e modifiche interne fabbricato

Presentazione in data 17/09/2007 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Uso improprio del locale deposito trasformato in appartamento

Regolarizzabili mediante: Non sanabile.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di tutte le pareti interne, rimozione della cucina e del bagno

Opere edili + rimozione del bagno: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Nel titolo edilizio iniziale i locali sottotetto erano collegati mediante scala interna agli appartamenti sottostanti, mentre nella variante in corso d'opera le scale interne sono state eliminate e l'accesso ai locali deposito posti nel sottotetto è stato fatto prolungando le scale condominiali

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n° 142 del 30.07.2019 e per le parti ripubblicate con delibera n° 117 del 20.07.2021
Zona omogenea:	AFU aree di frangia urbana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto A - Locale deposito con posto auto e cantina

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

Trattasi di locale deposito ad uso improprio di appartamento con posto auto e cantina pertinenziale posti rispettivamente a piano secondo e interrato del condominio denominato "CONDOMINIO FIORDALISO" di forma inscrivibile in un rettangolo di circa 8.80 m per 7.90 m, di dimensioni lorde pari a circa 69.55 mq escluse le terrazze di superficie lorda pari a 24.2 mq e del balcone di superficie di circa 6.15.

Allo stato di fatto (non sanabile urbanisticamente) vi è un appartamento costituito da un soggiorno cottura, un bagno e due camere da letto, il tutto corredato da una terrazza che si sviluppa sul lato Carrara e un balcone che si sviluppa sul lato Viareggio.

L'accesso principale su Via Fiume immette su una strada privata (servitù di passo vedasi atto notaio Dalle Luche Dario, vendita Sarteschi – Pucci e Pefetti) dalla quale si accede alla viabilità condominiale e tramite scala si accede al sottotetto ad uso improprio di appartamento ubicato al piano secondo e mediante rampa nel locale seminterrato ove si trova il box auto.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si veda l' allegato A08 stato di fatto redatta dal sottoscritto in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - ██████████ - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: dal 2014 in separazione dei beni - Data Matrimonio: 11-09-1977

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - ██████████ - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: dal 2014 in separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-09-1977

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,65**

E' posto al piano: secondo (locale deposito) e interrato (posto auto e cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 2005 mentre i posti auto sono stati realizzati nel 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; il locale deposito ha un'altezza utile interna di circa m. 1.95 media (sottotetto) - 2.40 seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale deposito usato impropriamente come appartamento risulta essere in buone condizioni di manutenzione, con impianti, al momento del sopralluogo, funzionanti.

Il posto auto e la cantina risultano essere in buone condizioni

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Il sottotetto non ha destinazione d'uso abitabile era un locale deposito

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Il sottotetto non ha destinazione d'uso abitabile era un locale deposito

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sottotetto	sup lorda di pavimento	69,55	1,00	69,55
Cantina	sup lorda di pavimento	8,80	0,30	2,64
Posto auto	sup lorda di pavimento	18,30	0,40	7,32
		96,65		79,51

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale (Magazzino) per locale deposito e residenziale per posto auto e cantina

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con altri appartamenti nella zona di Marina di Massa aventi caratteristiche simili e viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa - Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara;

Uffici del registro di Massa - Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

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

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

- da 2.100,00 €/mq a 2.950,00 €/mq residenziale
- da 550 €/mq a 1.100,00 €/mq commerciale (magazzini);

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A - Locale deposito con posto auto e cantina.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.450,00.

Il sottoscritto CTU, ritiene di formare un unico lotto in quanto, vista la penuria di parcheggi nella zona, il solo locale deposito risulterebbe poco appetibile senza il posto auto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto	69,55	€ 1.000,00	€ 69.550,00
Cantina	2,64	€ 2.500,00	€ 6.600,00
Posto auto	7,32	€ 2.500,00	€ 18.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.450,00
Valore corpo			€ 94.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Locale deposito con posto auto e cantina		79,51	€ 94.450,00	€ 94.450,00

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%)	€ 14.167,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00

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

- A - Locale deposito con posto auto e cantina

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - Locale deposito con posto auto e cantina

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 70.282,50

Allegati

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFIA
- 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - Estratto di mappa
 - Visure storiche immobile – Catasto fabbricati subalterno 12 e 40 (Piena proprietà)
 - Planimetria catastale subalterno 12 e 40 Piena proprietà
- 3) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
 - P.D.C. n° 57712 del 17.08.2005
 - Voltura n° 56394 del 07.10.2005
 - Variante in corso d'opera n° 57368 del 13.10.2006
 - Variante Finale n° 59052
 - Abitabilità prot. n° 0030065 del 02.07.2007
 - D.I.A. n° 59337 del 17.09.2007
- 4) ESTRATTI DI PIANO DEL COMUNE DI MASSA
 - Estratto RU scala 1:1000
 - Articolo 31 delle NTA
 - Scheda vincolo Beni Culturali e Paesaggistici scala 1:5000
 - Scheda pericolosità idraulica scala 1:1000
 -
- 5) CONDOMINIO
 - Consuntivo e preventivo gestione 2022 -2023
 - Verbale assemblea
 - Situazione personale XXXXXXXXXX
- 6) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA – CARRARA:
 - Elenco sintetico delle Formalità
 - Note di iscrizione o trascrizione dei vari Atti
- 7) STATO CIVILE
 - Certificato di matrimonio
 - Estratto di matrimonio
- 8) CONFORMITA' URBANISTICA
 - Stato Licenziato - Stato di Fatto – Stato Sovrapposto subalterno 12 e 40
- 9) QUADRO ECONOMICO DI STIMA
 - Quotazioni Omi
 - Piante con indicata superficie commerciale
 - Stima

Data generazione:
24-05-2024

L'Esperto alla stima
Stefano Grassi