



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

**FALLIMENTARE**

**29/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Fallimento Maga di Toracca Matteo e C. Sas e dei soci Matteo Toracca e Alessandro Carossa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Gabriele Gaggioli

CURATORE:

Dott. Massimiliano Bulla

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 02/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MAURO LENZI**

CF:LNZMRA58E09E463H

con studio in LA SPEZIA (SP) P.ZZA BEVERINI 4

telefono: 018722080

fax: 0187753112

email: geom.lenzi@geometralenzi.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - FALLIMENTARE 29/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LA SPEZIA Via Ugo Botti 49/A, frazione Ruffino, della superficie commerciale di **111,16** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitativo, posto al primo piano, rispetto all'ingresso condominiale, di un palazzo di cinque piani, compreso il sottotetto, dotato di ascensore, costituito da un ingresso-corridoio che disimpegna cucina, soggiorno con balcone, ripostiglio, servizio igienico, due camere, di cui una dotata di bagno privato e balcone. Dai due balconi si accede rispettivamente in due distinte porzioni di terreno adibite a giardino. Fanno parte della consistenza del bene una cantina, posta al piano del garage pertinenziale (corpo B) ed una porzione d'intercapedine, posta allo stesso livello dell'appartamento. La cantina risulta accessibile solo attraverso il sub.16, di proprietà di terzi, senza che ne venga indicata la regolamentazione del passaggio ai fini dell'atto di compravendita.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 2473 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Botti n. 49, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento, unitamente alle corti esterne ed alla porzione di intercapedine, confina con le unità immobiliari, di cui ai sub. 7, 9, 19 e 38 (ex sub. 1) ed il terrapieno; la cantina pertinenziale confina con le unità immobiliari, di cui ai sub. 16 (corpo B), 19 e sub. 20, con il vano scale ed il terrapieno.

Superficie catastale Totale: 109 mq Totale escluse aree scoperte: 98 mq

**B** box singolo a LA SPEZIA Via Ugo Botti 49/A, frazione Ruffino, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di garage, pertinenziale all'appartamento, di cui al corpo A, posto al piano terra rispetto all'ingresso condominiale e comunicante, all'interno del locale, direttamente con il vano scale. La particella non risulta materializzata nella sua consistenza catastale essendo una superficie unica, senza soluzione di continuità, con la restante porzione di garage confinante, di cui al sub. 16, di proprietà di terzi estranei, dalla quale si accede alla cantina. Le porzioni di garage suddette hanno un ingresso unico comune, non regolamentato ai fini dell'atto di compravendita.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 2473 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 13 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Botti n. 49, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: La porzione di garage confina con le unità immobiliari, di cui ai sub. 12, 16 e 38 (ex sub. 1)

Superficie catastale Totale: 14 mq.

**C** posto auto a LA SPEZIA Via Ugo Botti 49/A, frazione Ruffino, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto scoperto situato nell'area antistante l'ingresso condominiale ed il garage, di cui al corpo B.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 2473 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Botti n. 49, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Il posto auto scoperto confina con le unità immobiliari, di cui ai sub. 33, 35 (corpo D) e 38 (ex sub. 1)

**D**

**area urbana** a LA SPEZIA Via Ugo Botti 49/A, frazione Ruffino per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 2473 sub. 35 (catasto fabbricati), consistenza 26 mq, indirizzo catastale: via Ugo Botti n. 49, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>165,16 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.926,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2019</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di comproprietario della quota di 1/2, in regime di comunione dei beni.

## 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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune della Spezia, stipulata il 19/04/2000 a firma di notaio Dott. P.G. Costa ai nn. 253/119 di repertorio, registrata il 26/04/2000 a Sarzana ai nn. 680, trascritta il 21/04/2000 a La Spezia ai nn. 1999 R.P..

Per la conoscenza degli obblighi sanciti si rimanda direttamente alla puntuale lettura dell'atto.

atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune della Spezia, stipulata il 05/04/2001 a firma di notaio Dott. O. Nalli ai nn. 73517/14004 di repertorio, registrata il 11/04/2001 a La Spezia ai nn. 965, trascritta il 05/04/2001 a La Spezia ai nn. 2388 R.P..

Per la conoscenza degli obblighi sanciti si rimanda direttamente alla puntuale lettura dell'atto.

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 12/07/2002 a firma di notaio Dott. O. Nalli ai nn. 84575 di repertorio, iscritta il 17/07/2002 a La Spezia ai nn. 1072 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €258.228,44.

Importo capitale: €129.114,22.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 2473 sub. 15 (garage) - 17 (appartamento) del fg. 56 del Comune della Spezia.

Annotazione presentata il 04/09/2009 alla Spezia al n. 837 R.P. e al n. 7329 R.G. - tipo di atto: surrogazione ex art. 8 Legge n. 40 del 24/04/2007

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2016 a firma di notaio Dott. P. G. Costa ai nn. 15078/10314 di repertorio, iscritta il 13/07/2016 a La Spezia ai nn. 784 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €20.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 2473 sub. 15 (garage) - 17 (appartamento) del fg. 56 del Comune della Spezia

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/07/2018 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 957/2018 di repertorio, iscritta il 25/07/2018 a La Spezia ai nn. 855 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €15.000,00.

Importo capitale: €7.627,00.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 del lotto 1 in regime di comunione legale

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/10/2018 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 763/2018 di repertorio, trascritta il 11/12/2018 a La Spezia ai nn. 6917 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 del Lotto 1 in regime di comunione legale

sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2018 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 741 di repertorio, trascritta il 08/01/2019 a La Spezia ai nn. 135 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/2 del Lotto 1 in regime di comunione legale

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

domanda di annotazione, stipulata il 28/08/2009 a firma di notaio Dott. L. Pucci ai nn. 138962/28973 di repertorio, trascritta il 04/09/2009 a La Spezia ai nn. 837 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a particelle 2473 sub. 15 (garage) - 17 (appartamento) del fg. 56 del Comune della Spezia.

La domanda di annotazione esplica i suoi effetti quale surroga post erogazione del mutuo da parte della Banca Woolwich S.p.a.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>211,10</b>
Ulteriori avvertenze:	
millesimi scale 186,02	
millesimi ascensore 187,33	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2002), con atto stipulato il 12/07/2002 a firma di notaio Dott. O. Nalli ai nn. 84574 di repertorio, registrato il 23/07/2002 a La Spezia ai nn. 1861, trascritto il 17/07/2002 a La Spezia ai nn. 4229 R.P..

1) Nella Sezione D della nota di trascrizione viene precisato che: la società venditrice ha riservato per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo: - il diritto di passo pedonale e carroia attraverso la strada condominiale e la zona asservita a parcheggio pubblico (foglio 56, mappale 2473 sub. 38) per accedere alla corte di sua proprietà (mappale 2473 sub.37 del foglio 56) e ciò al fine di una eventuale costruzione di fabbricato su area limitrofa;- il diritto di allacciare, senza nulla dover corrispondere a chicchessia, la detta eventuale nuova costruzione all'impianto fognario condominiale.

2) Per quanto riguarda il garage e la cantina, pertinenti all'appartamento, si fa presente come: - il garage non sia materializzato nella sua consistenza ma risulti una superficie continua, senza soluzione di continuità, con il garage confinante, di cui al sub. 16, di proprietà di terzi estranei, per cui risulta che entrambi abbiano l'ingresso in comune, senza che ne venga indicata la regolamentazione ai fini dell'atto di compravendita; - la cantina risulta accessibile solo attraverso il sub. 16 di proprietà di terzi senza che ne venga indicata la regolamentazione del passaggio ai fini dell'atto di compravendita.

3) Nell'ambito dell'atto sono riportate, inoltre, le seguenti servitù: - a) servitù di elettrodotto trascritta a Sarzana il 18/08/1962 al n. 98 R.P.; - b) servitù di passo a piedi e con veicoli a favore di terzi sul lato sud - est dell'area, già part. 68, in fregio alla part. 73; - c) servitù di passo, anche con veicoli, gravante la strada condominiale, costituita con atto del 31/10/2000, a rogito notaio Dott. O. Nalli, n. 69325/13722 di repertorio; - d) servitù di gasdotto a favore dell'Acam, trascritta alla Spezia il 03/03/2001, al n. 1324 R.P., gravate per mq. 60 sul sub. 38 della part. 2473.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2000 fino al 12/07/2002), con atto stipulato il 18/04/2019 a firma di notaio Dott. O. Nalli ai nn. 69325/13722 di repertorio, registrato il 20/11/2000 a La Spezia ai nn. 2674, trascritto il 11/11/2000 a La Spezia ai nn. 5627 R.P..

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili di cui alle particelle 2432 e 69 sub. 8 del fg. 56.

Sui terreni, oggetto di compravendita, è stato edificato anche il palazzo condominiale del quale fanno parte i beni immobili, di cui al Lotto 1.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **22035** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione, rilasciata il 20/06/2000 con il n. 343 di protocollo, agibilità del 27/08/2002 con il n. 46 di protocollo

Concessione edilizia N. **22035**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti interne ed esterne, rilasciata il 29/05/2001 con il n. 211 di protocollo

Concessione edilizia N. **22035**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti fabbricato , rilasciata il 03/08/2002 con il n. 449 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.C. vigente, in forza di delibera in forza di delibera C.C. n. 3 del 22/01/2010 e C.C. n. 35 del 10/10/2011, l'immobile ricade in zona 13/e. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti di impianto con presenza di edilizia storica e) tessuti di impianto con presenza di edilizia storica - in area urbana comprende le zone periferiche con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto ma che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta; - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6: - la manutenzione qualitativa; - la ristrutturazione edilizia; - la ristrutturazione urbanistica ru1; - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC: - la ristrutturazione urbanistica ru2; - la ristrutturazione urbanistica ru3; - la nuova costruzione nc1; - la nuova costruzione nc2; - per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile; - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2a.

ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI Zona Descrizione mq % 20 S.Bartolomeo 2912.11 100  
DESTINAZIONE GEOLOGICA Zona Descrizione mq % c0 classe C0 2912.11 100  
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO Zona Descrizione mq % ID MO-A ID MO-A 2912.11 100  
VINCOLI SOVRAORDINATI Vincolo mq % SIR - Decreto Ministro Ambiente del 11/01/2013 - Competenza per il sito di Pitelli a Regione Liguria aggiornamenti dal 11/01/2013 2912.11 100  
Bacino idrografico 2912.11 100  
Analisi di rischio di II livello Decreto Direttoriale Regione Liguria n. 234 del 11.07.2013 - sostanze solo cancerogene 2912.11 100  
D.Legs. 42/2004 art.136 2912.11 100  
Perimetro Urbano - Centro 2912.11 100  
Area a suscettività al dissesto - Dissesto medio P2 2912.11 100  
Oleodotto P.O.L. Nato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

cfr. 8.3. Conformità urbanistica

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'appartamento non riporta la rappresentazione grafica della parete di compartimentazione tra la zona giorno e la zona notte. La planimetria catastale della porzione di corte esterna (fg. 56 partcella 2473 sub. 35) non rappresenta la superficie di mq. 26 dell'area urbana, di cui all'atto d'acquisto, differenziandosi, per forma e per dimensioni, dalla rappresentazione grafica degli elaborati planimetrici, dal 2002 al 2018, dove detta porzione di corte non ha mai subito variazioni grafiche di conformazione rispetto alla costituzione originaria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e diritti catastali: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento (sub. 17) e area urbana (sub. 35)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'appartamento (sub. 17) si differisce dallo stato concessionato per la posizione di due porte, una di un locale igienico a servizio di una camera, l'altra di fronte all'ingresso, oltre che per la creazione di una compartimentazione tra zona notte e zona giorno con la realizzazione di una parete contenente una porta di passaggio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.O.I. (Comunicazione opere interne)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, sanzioni e diritti comunali: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento (sub. 17)

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LA SPEZIA VIA UGO BOTTI 49/A, FRAZIONE RUFFINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LA SPEZIA Via Ugo Botti 49/A, frazione Ruffino, della superficie commerciale di **111,16** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitativo, posto al primo piano, rispetto all'ingresso condominiale, di un palazzo di cinque piani, compreso il sottotetto, dotato di ascensore, costituito da un ingresso-corridoio che disimpegna cucina, soggiorno con balcone, ripostiglio, servizio igienico, due camere, di cui una dotata di bagno privato e balcone. Dai due balconi si accede rispettivamente in due distinte porzioni di terreno adibite a giardino. Fanno parte della consistenza del bene una cantina, posta al piano del garage pertinenziale (corpo B) ed una porzione d'intercapedine, posta allo stesso livello dell'appartamento. La cantina risulta accessibile solo attraverso il sub.16, di proprietà di terzi, senza che ne venga indicata la regolamentazione del passaggio ai fini dell'atto di compravendita.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 2473 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Botti n. 49, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento, unitamente alle corti esterne ed alla porzione di intercapedine, confina con le unità immobiliari, di cui ai sub. 7, 9, 19 e 38 (ex sub. 1) ed il terrapieno; la cantina pertinenziale confina con le unità immobiliari, di cui ai sub. 16 (corpo B), 19 e sub. 20, con il vano scale ed il terrapieno.

Superficie catastale Totale: 109 mq Totale escluse aree scoperte: 98 mq



Condominio di via Ugo Botti n. 49/A - La Spezia

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso abitativo, posto al primo piano, rispetto all'ingresso condominiale, di un palazzo di cinque piani, compreso il sottotetto, dotato di ascensore, costituito da un ingresso-corridoio che disimpegna cucina, soggiorno con balcone, ripostiglio, servizio igienico, due camere, di cui una dotata di bagno privato e balcone. Dai due balconi si accede rispettivamente in due distinte porzioni di terreno adibite a giardino. Fanno parte della consistenza del bene una cantina, posta al piano del garage pertinenziale (corpo B), ed una porzione d'intercapedine, posta allo stesso livello dell'appartamento. La cantina risulta accessibile solo attraverso il sub.16, di proprietà di terzi, senza che ne venga indicata la regolamentazione del passaggio ai fini dell'atto di compravendita. Gli impianti e le rifiniture risalgono all'epoca recente di costruzione (2002); le conformità di legge sono autocertificate ai fini del rilascio del certificato di abitabilità. All'unità abitativa competono i diritti sulle parti comuni identificate come beni comuni non censibili.

**NOTA:** Si fa presente che i beni immobili, oggetto di procedura, sono privi di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento	97,50	x	100 %	=	97,50
balconi	6,16	x	30 %	=	1,85

cantina	4,20	x	25 %	=	1,05
aree esterne a giardino - fino alla sup. dell'appartamento	97,50	x	10 %	=	9,75
aree esterne a giardino - oltre la sup. dell'appartamento	50,50	x	2 %	=	1,01
<b>Totale:</b>	<b>255,86</b>				<b>111,16</b>



planimetria catastale appartamento con cantina pertinenziale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,16 x 1.600,00 = **177.852,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 177.852,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.926,40**

BENI IN LA SPEZIA VIA UGO BOTTI 49/A, FRAZIONE RUFFINO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a LA SPEZIA Via Ugo Botti 49/A, frazione Ruffino, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di garage, pertinenziale all'appartamento, di cui al corpo A, posto al piano terra rispetto all'ingresso condominiale e comunicante, all'interno del locale, direttamente con il vano scale. La particella non risulta materializzata nella sua consistenza catastale essendo una superficie unica, senza soluzione di continuità, con la restante porzione di garage confinante, di cui al sub. 16, di proprietà di terzi estranei, dalla quale si accede alla cantina. Le porzioni di garage suddette hanno un ingresso unico comune, non regolamentato ai fini dell'atto di compravendita.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 2473 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 13 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Botti n. 49, piano: S1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La porzione di garage confina con le unità immobiliari, di cui ai sub. 12, 16 e 38 (ex sub. 1)  
Superficie catastale Totale: 14 mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

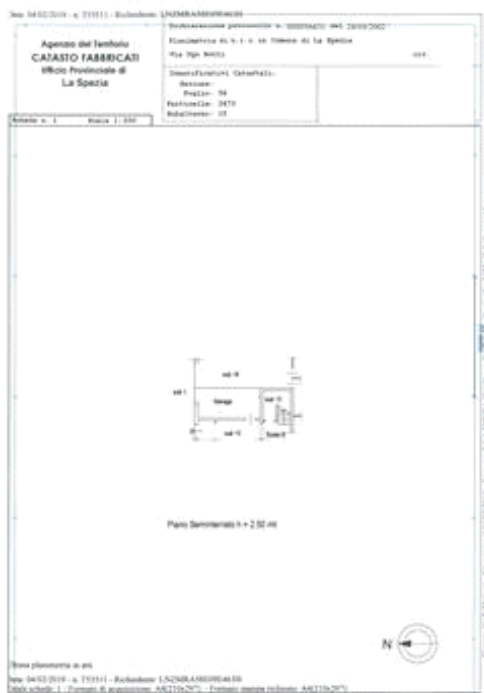
Porzione di garage, pertinenziale all'appartamento, di cui al corpo A, posto al piano terra rispetto all'ingresso condominiale e comunicante, all'interno del locale, direttamente con il vano scale. La particella non risulta materializzata nella sua consistenza catastale essendo una superficie unica, senza soluzione di continuità, con la restante porzione di garage confinante, di cui al sub. 16, di proprietà di terzi estranei, dalla quale si accede alla cantina. Le porzioni di garage suddette hanno un ingresso unico comune, non regolamentato ai fini dell'atto di compravendita.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>



planimetria catastale garage

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN LA SPEZIA VIA UGO BOTTI 49/A, FRAZIONE RUFFINO

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a LA SPEZIA Via Ugo Botti 49/A, frazione Ruffino, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Posto auto scoperto situato nell'area antistante l'ingresso condominiale ed il garage, di cui al corpo B.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 2473 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 14

mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Botti n. 49, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il posto auto scoperto confina con le unità immobiliari, di cui ai sub. 33, 35 (corpo D) e 38 (ex sub. 1)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto situato nell'area antistante l'ingresso condominiale ed il garage, di cui al corpo B.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>



planimetria catastale posto auto

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.250,00**

BENI IN LA SPEZIA VIA UGO BOTTI 49/A, FRAZIONE RUFFINO

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO D

**area urbana** a LA SPEZIA Via Ugo Botti 49/A, frazione Ruffino per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 2473 sub. 35 (catasto fabbricati), consistenza 26 mq, indirizzo catastale: via Ugo Botti n. 49, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di corte urbana confinante con il posto auto, di cui al corpo C.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,16	0,00	177.852,80	88.926,40
B	box singolo	14,00	0,00	10.000,00	5.000,00
C	posto auto	14,00	0,00	4.500,00	2.250,00
D	area urbana	26,00	0,00	2.500,00	1.250,00
				<b>194.852,80 €</b>	<b>97.426,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.926,40**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.696,32**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 230,08**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - FALLIMENTARE 29/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** ad uso abitativo sito ad AULLA, Via Ezio Casciari 53, della superficie commerciale di **100,93** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) con usufrutto a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento, posto al primo piano di un palazzo condominiale, elevato quattro piani fuori terra e dotato di ascensore, composto da un ingresso che disimpegna una cucina, dotata di un balcone e di un ripostiglio, ed un soggiorno, dotato di balcone, dal quale attraverso un altro disimpegno si accede a due camere ed un servizio igienico. Il soggiorno è corredato di un camino in muratura, dichiarato non funzionante. Fa parte della consistenza dell'unità abitativa una cantina, posta al piano terra, accessibile dal vano scale condominiale attraverso un corridoio comune. E' pertinenza dell'appartamento il garage, di cui al corpo B del Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 393 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via Ezio Casciari n. 41, piano: T - 1 - 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento confina con il vano scale condominiale, con l'interno 2 e con l'aria su area condominiale. La cantina pertinenziale confina sopra con l'appartamento, sotto con il suolo ed ai lati anche con spazi condominiali.

Con Variazione del 09/11/2015 sono stati Inseriti in visura i dati di superficie: Superficie catastale Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq

**B**

**box singolo** pertinenziale all'appartamento, sito ad AULLA, Via Ezio Casciari 53, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) con usufrutto a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Locale ad uso garage posto al piano terra del palazzo condominiale, pertinenziale all'appartamento, di cui al corpo A del Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 393 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 16 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: via Ezio Casciari n. 41, piano: T , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Il garage confina sotto con il suolo, sopra con l'appartamento int. 1, sui tre lati con spazio condominiale

Con Variazione del 09/11/2015 sono stati Inseriti in visura i dati di superficie: Superficie catastale Totale: 16 mq

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,93 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.106,27</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2019</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai genitori del fallito, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di usufruttuari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, con reciproco diritto di accrescimento a favore del coniuge superstite.

### **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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2017 a firma di notaio Dott. P.G. Costa ai nn. 15954 di repertorio, iscritta il 27/09/2017 a Massa Carrara ai nn. 1119 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di residuo prezzo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €40.000,00.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/1 della nuda proprietà del Lotto 2 in regime di separazione dei beni

ipoteca conc. amministrativa/riscossione, stipulata il 20/02/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1562/5618 di repertorio, iscritta il 21/02/2018 a Massa Carrara ai nn. 192 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €151.332,72.

Importo capitale: €75.666,36.

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/1 della nuda proprietà del Lotto 2 in regime di separazione dei beni

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 12/12/2018 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 741 di repertorio, trascritta il 08/01/2019 a Massa Carrara ai nn. 78 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/1 della nuda proprietà del Lotto 2 in regime di separazione dei beni

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>116,27</b>
Ulteriori avvertenze:	
millesimi spese scale e ascensore mediati 88,96	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di vendita (dal 27/05/2016), con atto stipulato il 27/05/2016 a firma di notaio Dott. P.G. Costa ai nn. 14991/10243 di repertorio, registrato il 27/05/2016 a La Spezia ai nn. 3330, trascritto il 30/05/2016 a Massa Carrara ai nn. 3497 R.P..

I genitori hanno venduto al figlio la nuda proprietà riservandosi il diritto di usufrutto, a proprio vantaggio vita natural durante, con reciproco diritto di accrescimento a favore del coniuge superstite.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di vendita ( fino al 27/05/2016), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di notaio Dott. I. Zannoni ai nn. 68591/17971 di repertorio, registrato il 18/07/1984 a Aulla ai nn. 1557, trascritto il 30/07/1984 a Massa Carrara ai nn. 4953 R.P.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione per l'esecuzione di opere **N. 2303/A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio ai sensi della Legge 1179/65, rilasciata il 26/04/1979 con il n. 2303/A di protocollo, agibilità del 22/09/1981.

Il titolo è riferito al complesso immobiliare ricomprendente l'edificio, di cui i beni, oggetto di procedura, fanno parte.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AULLA VIA EZIO CASCIARI 53

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** ad uso abitativo sito ad AULLA, Via Ezio Casciari 53, della superficie commerciale di **100,93** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) con usufrutto a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento, posto al primo piano di un palazzo condominiale, elevato quattro piani fuori terra e dotato di ascensore, composto da un ingresso che disimpegna una cucina, dotata di un balcone e di un ripostiglio, ed un soggiorno, dotato di balcone, dal quale attraverso un altro disimpegno si accede a due camere ed un servizio igienico. Il soggiorno è corredato di un camino in muratura, dichiarato non funzionante. Fa parte della consistenza dell'unità abitativa una cantina, posta al piano terra, accessibile dal vano scale condominiale attraverso un corridoio comune. E' pertinenza dell'appartamento il garage, di cui al corpo B del Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 393 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via Ezio Casciari n. 41, piano: T - 1 - 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento confina con il vano scale condominiale, con l'interno 2 e con l'aria su area condominiale. La cantina pertinenziale confina sopra con l'appartamento, sotto con il suolo ed ai lati anche con spazi condominiali.

Con Variazione del 09/11/2015 sono stati Inseriti in visura i dati di superficie: Superficie catastale Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq



Condominio di via Ezio Casciari n. 53 - Aulla

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, posto al primo piano di un palazzo condominiale, elevato quattro piani fuori terra e dotato di ascensore, composto da un ingresso che disimpegna una cucina, dotata di un balcone e di un ripostiglio, ed un soggiorno, dotato di balcone, dal quale attraverso un altro disimpegno si accede a due camere ed un servizio igienico. Il soggiorno è corredato di un camino in muratura, dichiarato non funzionante. L'appartamento è rifinito con materiali ordinari risalenti all'epoca della costruzione, tranne che i rivestimenti di alcune zone di pavimento. L'impianto di riscaldamento, autonomo, e gli impianti elettrico, idrico-sanitario e del gas risalgono all'epoca della costruzione. Fa parte della consistenza dell'unità abitativa una cantina, posta al piano terra, accessibile dal vano scale condominiale attraverso un corridoio comune. E' pertinenza dell'appartamento il garage, di cui al corpo B del Lotto 2.

#### CLASSE ENERGETICA:



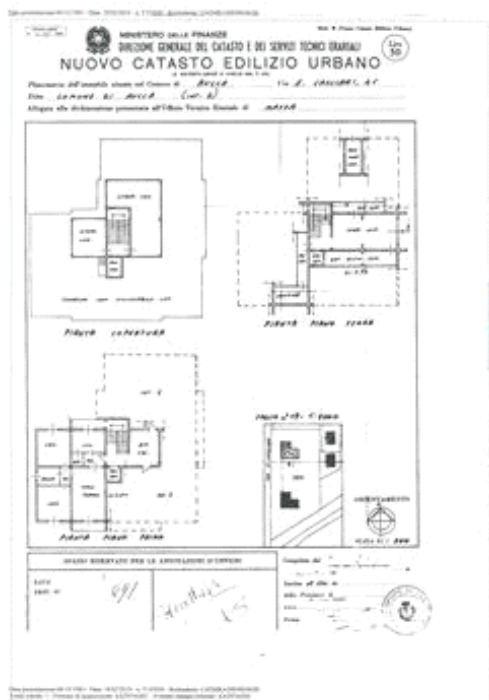
[98,16 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 001 registrata in data 27/05/2016

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	96,00	x	100 %	=	96,00
balconi	9,60	x	30 %	=	2,88
cantina	8,20	x	25 %	=	2,05
<b>Totale:</b>	<b>113,80</b>				<b>100,93</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,93 x 900,00 = **90.837,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.837,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.231,27**

BENI IN AULLA VIA EZIO CASCIARI 53

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** pertinenziale all'appartamento, sito ad AULLA, Via Ezio Casciari 53, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) con usufrutto a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Locale ad uso garage posto al piano terra del palazzo condominiale, pertinenziale all'appartamento, di cui al corpo A del Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 393 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 16 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: via Ezio Casciari n. 41, piano: T , intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il garage confina sotto con il suolo, sopra con l'appartamento int. 1, sui tre lati con spazio condominiale  
Con Variazione del 09/11/2015 sono stati Inseriti in visura i dati di superficie: Superficie catastale Totale: 16 mq

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

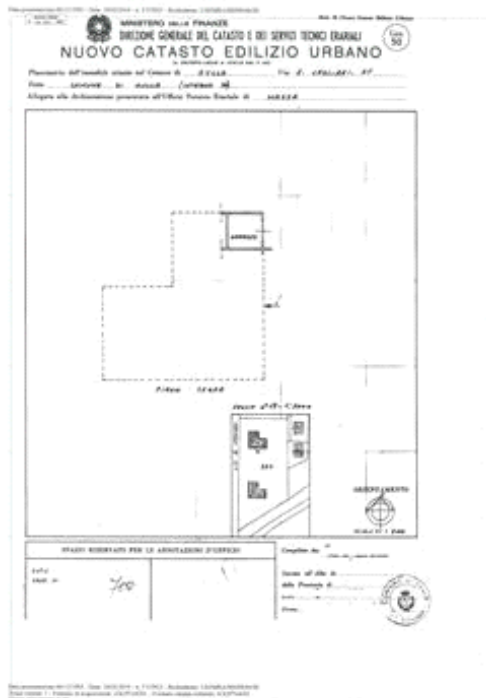
Locale ad uso garage posto al piano terra del palazzo condominiale, pertinenziale all'appartamento, di cui al corpo A del Lotto 2. Formato da un locale unico è pavimentato da piastrelle di gres rosso, dotato di impianto elettrico e idrico, accessibile da un ingresso protetto da una basculante metallica manuale.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>



planimetria catastale garage

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.875,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato dei beni si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili tra di loro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Massa Carrara, ufficio del registro di Massa Carrara, conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, ufficio tecnico di Aulla, agenzie: che operano nella zona ove sono ubicati i beni immobili, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - F.I.M.A.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,93	0,00	90.837,00	52.231,27
B	box singolo	16,00	0,00	5.000,00	2.875,00
				<b>95.837,00 €</b>	<b>55.106,28 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.106,27**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.510,63**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.000,00**

data 02/05/2019

il tecnico incaricato  
MAURO LENZI