
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: 

N.R.G. E.I. **63/2018**

Data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

BENE: frazione Castoglio - Castoglio, - Zeri (MS) - 54029

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **61**, particella **859**, subalterno **2**, indirizzo FRAZIONE CASTOGLIO, piano T, comune Zeri, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 111 mq, rendita € 387,34

foglio **61**, particella **859**, subalterno **3**, indirizzo Frazione Castoglio, piano T, comune Zeri, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 51,23

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 86.253,85





Beni in **Zeri (MS)**
Località/Frazione **Castoglio**,
frazione Castoglio

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: Castoglio, , frazione Castoglio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE]

foglietto **61**, particella **859**, subalterno **2**, indirizzo FRAZIONE CASTOGLIO, piano T, comune Zeri, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 111 mq, rendita € 387,34

Confini: sud-ovest con altra proprietà di Foglio 61 Mapp. 1148; sud-est con altra proprietà di foglio 61 Mapp. 860; nord-est con strada comunale; nord ovest con altra proprietà di foglio 61 mapp. 1137.

Note sulla conformità catastale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE]

foglietto **61**, particella **859**, subalterno **3**, indirizzo Frazione Castoglio, piano T, comune Zeri, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 51,23

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Eugenia Tognarelli- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDAZIONE]

- Stato Civile: [REDAZIONE] Regime Patrimoniale: separazione dei beni

- Data Matrimonio: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel fronte est dell'edificio, a livello terreno, è stata realizzata una tettoia con struttura portante in profilati metallici e copertura con pannelli zincati. La struttura è aperta su tre lati e con il quarto addossato all'edificio, sviluppa una limitata superficie e ridotta rilevanza volumetrica

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale. Pratica DOCEA

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia

Spese professionali redazione : € 300,00

Oneri Totali: € 300,00



Note sulla conformità catastale: Il bene NON è conforme alla documentazione depositata presso il NCEU di Massa Carrara

Note generali: L'immobile catastalmente identificato da fg 61 part. 859 sub. 2,3 è parte di un edificio bifamiliare (identificato da fg. 61 part. 859) che comprende un'area esterna comune, cortile-giardino e classificata come ente urbano (Bene Comune non Censibile comune ai sub. 2,3,5,6). Allo stato attuale lo spazio esterno è privo di una propria effettiva autonomia ma legato al ben principale da un vincolo pertinenziale esclusivamente servente. A parere dello scrivente l'immobile oggetto di espropriazione (fg. 61 part. 859 sub. 2,3) costituisce con l'area esterna (fg. 61 part. 859 sub. 7) un "unicum" inscindibile e che di fatto deve ritenersi compresa nel pignoramento anche se in assenza di una specifica menzione.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Castoglio si trova nella valle di Rossano nel Comune di Zeri, leggermente spostato nella parte più orientale della vallata; la vallata di Rossano è la più meridionale delle valli zerasche e comprende le frazioni di Piagna, Castoglio, Chioso, Montelama, Chiesa, Paretola, Valle, tutte vicine fra di loro, e Bosco, leggermente separato. Si raggiunge percorrendo da Pontremoli la SP36 che sale verso Arzelato e Pietra Piccata. È un caratteristico borgo, arroccato su un colle a 750 metri d'altezza, formato da case in pietra arenaria e vicoli lastricati, in diversi casi coperti da volte. Al centro del paese si trova l'oratorio della Visitazione del XVII secolo, con all'interno una tela della Visitazione e l'immagine della Madonna con Bambino e un crocifisso in legno. Al di fuori del centro del paese si sviluppano alcune unità abitative di più recente edificazione (anni 70) alternate con ampi spazi coltivati con annessi locali agricoli. Attualmente la piccola frazione soffre dello spopolamento avvenuto in particolare negli ultimi 50/60 anni, al punto tale che ormai il paese rischia quasi l'abbandono di residenti fissi.

Caratteristiche zona: Montana normale

Area urbanistica: Paesi a monte a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: Borghi montani

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Tosco-Emiliano, Alpi Apuane.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Familiari del debitore senza alcun titolo.

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** attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] Derivante da: da Mutuo ; Importo ipoteca: € 210.000; Importo capitale: € 105.000 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 28/09/2004 ai nn. [redacted] Note: Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] Iscritto/trascritto a conservatoria Massa Carrara in data 24/04/2018 ai nn. [redacted]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: n.d.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo , in data 27/09/1978, ai nn. 573; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 13/10/1978, ai nn. [redacted]

Note: Atto di donazione da [redacted]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 52/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ristrutturazione con variazione parziale della destinazione d'uso al piano terreno.

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data 12/11/1992

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1992

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nel fronte est dell'edificio, a livello terreno, è stata realizzata una tettoia con struttura portante in profilati metallici e copertura con pannelli zincati. La struttura è aperta su tre lati e con il quarto addossato all'edificio, sviluppa una limitata superficie e ridotta rilevanza volumetrica

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria secondo art.209

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia

Sanzione Scia in sanatoria : € 1.000,00

Spese tecniche professionali : € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Castoglio, frazione Castoglio**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	approvato con Del. C.C. n. 18 del 27.03.2018
Zona omogenea:	B. 3 Tessuto edificato in addizione ai tessuti consolidati
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: il bene è conforme nel rispetto degli strumenti urbanistici adottati sul territorio del Comune di Zeri



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

Il Lotto 001 è una abitazione collocata al piano terreno di un edificio bifamiliare su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) con giardino e cortile pertinenziali comuni ai due immobili con accesso dalla strada comunale.

Il piano terreno è a una quota inferiore rispetto al piano stradale (Strada Comunale di Castoglio), l'accesso principale alla abitazione avviene tramite cancello carrabile sul lato sud-est, a nord-ovest è un secondo cancello carrabile che permette di accedere al garage. L'immobile è collocato nel Comune di Zeri, nella frazione di Castoglio, lungo la strada comunale poco prima del borgo storico, in un'area che alterna abitazioni indipendenti con terreni agricoli.

La pianta dell'edificio ha una forma quadrangolare regolare, confina con l'esterno per tutti e quattro i lati.

L'intera proprietà (immobile piano terra e primo + terreno pertinenziale) foglio 61 part. 859, confina : a nord-est con strada pubblica Comunale (strada comunale di Castoglio), a sud-ovest con altre proprietà di fg. 61 part. 1148; a sud-est con altra proprietà fg. 61 part. 860; a nord-ovest con altra proprietà fg. 61 part. 1137.

L'esterno è trattato con rivestimento tradizionale ad intonaco con tinteggiatura finale di colore chiaro , gli infissi esterni sono di alluminio con vetro doppio, e le persiane di legno colore marrone chiaro.

L'immobile è su un unico livello caratterizzato da 5 ambienti distinti, 1 bagno, un corridoio di disimpegno, un vano garage e una cantina per una superficie totale di circa 105.73 mq netti. L'ingresso all'abitazione è sul fronte sud-est tramite corridoio di disimpegno che immette: a sud-ovest nella zona soggiorno di circa 13.43 mq netti, a nord-est nella zona pranzo-cucina di circa 13.6 mq netti; proseguendo lungo il corridoio, a nord-est (con accesso diretto dall'abitazione) è il garage di circa 17 mq netti e la cantina di mq netti 20.2.

Il corridoio di disimpegno, in corrispondenza dell'accesso al garage-cantina compie una curva a angolo retto con direzione sud-ovest, percorrendolo si trova la zona notte con tre camere da letto e il bagno wc. La prima camera, lato nord-ovest è di circa 12.7 mq netti con apertura finestrata sul fronte nord-ovest, la seconda camera, collocato nel angolo sud-ovest/nord-ovest della abitazione è di circa 12.8 mq netti e apertura finestrata sul fronte sud-ovest; sul angolo opposto (sud-ovest/sud-est) è un'altra camera di mq netti 12.7 e con affaccio anche essa sul fronte sud-ovest. In fondo al corridoio-disimpegno (lato sud-ovest) è il bagno wc di mq netti 3.3 con apertura finestrata a sud-ovest .

Le pareti interne sono tutte intonacate e nella cucina e nel bagno è presente un rivestimento ceramico di piastrelle. Le zone garage e cantina non presentano finitura delle murature e dei solai che si presentano al grezzo con blocco di laterizio a vista (privo d'intonacatura e verniciatura).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Eugenia Tognarelli- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: FRAZIONE CASTOGLIO (Comune di Zeri) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 17-08-1963

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1971 e il 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.8

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile sono nel complesso sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Tegole coibentazione: guaina bituminosa condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: Gres condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti - Note: l'impianto citofonico appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti - Note: l'impianto diffusione appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti - Note: l'impianto appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti - Note: l'impianto appare visivamente in regola. NON



Termico

viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
 tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**
 - Note: l'impianto appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	nd
Note	l'impianto elettrico appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termo stufa a legna Thermorossi Bosky
Potenza nominale	16/18 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d
Note	L' impianto appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di: superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali.

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali

2. superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliari:

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori

- 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
Garage	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
Cantina	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
		152,00		121,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Zeri.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Fonti dirette.

Il confronto con gli operatori immobiliari, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata. A fronte delle delle informazioni acquisite, si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, nell'area oggetto di indagine le quotazioni immobiliari presentano un calo deciso ;
- le quotazioni medie e la densità degli immobili in vendita nelle diverse frazioni del Comune sono estremamente disomogenee;
- i prezzi medi al mq sono decisamente inferiori rispetto alla quotazione media provinciale (oltre 60% in meno);
- discreta disponibilità sul mercato immobiliare locale di beni ad uso abitativo con caratteristiche e stato conservativo simili al bene eseguito;
- maggiore richiesta di beni immobiliari con spazi esterni di pertinenza (giardino, corte, posto auto), buona panoramicità ed esposizione;
- presenza sul territorio comunale di un mercato immobiliare delle compravendite per seconde case ad uso vacanza (sia per la stagione invernale che estiva).

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata individuato un valore medio di mercato al mq.

V1= valore medio di mercato al Mq: 800,00 €

2. Fonti indirette.

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito www.agenziadelterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in €/m², e a uno stato di conservazione e



manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Extraurbana/ZONA MONTANA", Codice zona BR1, Microzona catastale n.3, Destinazione Residenziale.

L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A2 (Abitazione di tipo Civile); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 680,00 €/mq e un massimo di euro 1.000,00 €/mq.

In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

V2= valore bene oggetto di stima al mq: 840,00 €

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Illustrate le fonti dirette ed indirette consultate ai fini della stima, il valore finale al mq complessivo del Corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati.

Valore complessivo al mq Lotto 1 = $(V1 + V2) / 2 = 820,00 €$

Attualmente, come sopra riportato, l'area esterna comune alle due unità immobiliari costituenti l'edificio in cui è collocato il bene oggetto di stima, è direttamente collegata al valore del bene principale a cui è asservita. Al fine di garantire una corretta valutazione di tutti i corpi costituenti il bene oggetto di analisi si applica una percentuale al valore normalmente attribuito al bene a cui è indissolubilmente legata l'area comune esterna.

Al valore finale complessivo al mq si applica un'incremento percentuale del 5%.

Valore finale complessivo al mq Lotto 1 = 861,00 €

Valore finale complessivo Lotto 001 = 104.181,00 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	104,00	€ 861,00	€ 89.544,00
Garage	10,00	€ 861,00	€ 8.610,00
Cantina	7,00	€ 861,00	€ 6.027,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.181,00
Valore Corpo			€ 104.181,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.181,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.181,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	121,00	€ 104.181,00	€ 104.181,00

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%)

€ 15.627,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 86.253,85

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

€ 86.253,85

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita immobiliare NON soggetta ad IVA. La vendita è soggetta a imposta di registro ipotecaria catastale.

Allegati

Allegati n.1 : provvedimento del G.E. di nomina esperto CTU (Arch. Davide Tovani) del 02.09.2018 per la stima del bene pignorato e contestuale fissazione prima udienza (udienza 16.01.2019).

Allegati n.2: conferimento e accettazione incarico di stima CTU al sottoscritto Architetto Davide Tovani.

Allegati n.3: copia elenco sintetico, in ordine cronologico, delle formalità (trascrizioni e iscrizioni) a favore e contro il soggetto debitore. Periodo ispezione dal 01.04.2018 al 14.12.2018.

Allegati n.4: dati catastali Lotto: visura attuale, planimetria,elaborato planimetrico.

Allegati n.54: planimetrie stato dei luoghi dalla concessione edilizia in sanatoria N 52/92 del 12.11.1992

Allegati n. 6: copia rilievo fotografico digitale del Lotto 001.

Allegati n. 7: copia "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 52/92"

Allegati n. 8: copia certificato "cumulativo stato Civile"

Allegati n. 9: copia certificato "estratto di matrimonio"

Data generazione:
14-12-2018

L'Esperto alla stima
 Davide Tovani

Pag. 14 di 14
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

