
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **12/2019**
Data udienza: **16.10.2019**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento ad uso civile abitazione
con corte esclusiva

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Email: m.edifizi@tiscali.it

Pec: maria.edifizi@geopec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Cavaiola - Fossone - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **67**, particella **1131**, subalterno **2** graffata con particella **1129** subalterno **6**, indirizzo Via Cavaiola, piano T, Comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5, rendita € R.C. 1.065,19

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà: €. 176.713,00
(centosettantaseimilasettecentotredicieuro)



Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Fossone**
Via Cavaiola

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì - Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II.. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (04/02/2019) includendo anche i titoli di provenienza (atto di compravendita stipulato in data 12/09/1995 trascritto 16/09/1995 e denuncia di successione del 15/03/2003 trascritta in data 29/03/2004 con accettazione tacita trascritta il 05/12/2012).

Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali e storici dell'immobili.

La certificazione non è stata richiesta per la comproprietaria [REDACTED].

All'uopo la sottoscritta allega visure ipotecarie relative alla comproprietaria e di aggiornamento relative all'esecutato.

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

Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fossone, Via Cavaiola

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. 3/4

[REDACTED] prop. 1/4

Foglio **67** particella **1131**, subalterno **2** graffata con
particella **1129** subalterno **6**

indirizzo Via Cavaiola, piano T, Comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza
7,5, rendita € R.C. 1.065,19

Millesimi di proprietà di parti comuni: 58

Confini: Appartamento al piano terra confina a nord con il mapp.1090 e 1091, ad est con il mapp. 1129 sub.9, a sud con corridoio d'ingresso e mapp. 1131 sub.1 e map.1129 sub.5, ad ovest con mapp. 1131 sub.3 e mapp. 1129 sub.7 tutti del foglio 67 s.s.a.

Cantina al piano sottotetto confina a nord ed a sud con parti condominiali ed ad ovest con mapp.1131 sub.3 tutti del foglio 67 s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - **Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni con [REDACTED] - Data Matrim.: 03-12-05

Ulteriori informazioni sul debitore: Il Signor [REDACTED] e la [REDACTED] hanno intrapreso una causa di separazione giudiziale al momento della stesura della presente perizia non ancora definita (Causa pendente presso il Tribunale di Massa RG 2915/15)

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento della stesura dell'elaborato non risulta reperibile agli atti la planimetria catastale dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale

Presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DOCFA: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Note sulla conformità catastale: Al momento della stesura dell'elaborato non risulta reperibile presso l' Agenzia delle Entrate Sezione Catasto la Busta 2173 che dovrebbe contenere la planimetria dell'immobile ed eventuali elaborati planimetrici. Pertanto si ritiene opportuno presentare nuova planimetria catastale a perfezionamento di quanto sopra descritto. Al momento l'unica planimetria catastale visionabile è quella allegata all'atto di provenienza (All.n.5)

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

SI - Divisione

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è posto in Comune di Carrara Località Fossone Via Cavaiola, zona residenziale dove prevalgono edifici ad uso residenziale, sono presenti anche poli sportivi. Il sito è servito dalla viabilità comunale e collocato a circa 1 km dalla Strada Statale Aurelia e circa 2 km dal Viale xx Settembre arteria che collega in modo diretto il centro di Carrara con il litorale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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-turistiche

Importanti centri limitrofi: La Spezia, Massa, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo, Alpi Apuane, Litorale Tirrenico.

Attrazioni storiche: Lizzatura del marmo, parte via Francigena, centro storico di Carrara, Massa, Sarzana.

Principali collegamenti pubblici: Casello di Carrara Autostrada A12 Genova-Livorno circa km.3, Fermata Autobus Strada Statale Aurelia circa km.1, Stazione Ferroviaria circa km 3

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] (parte creditrice) e [REDACTED] (comproprietaria)

Note: Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta suddiviso in due unità abitative e precisamente un alloggio più ampio utilizzato dalla Signora [REDACTED] (parte creditrice) ed un alloggio minimo utilizzato dalla Signora [REDACTED] (comproprietaria). Tale situazione nasce dalla causa di separazione RG n.2915/2015, pendente presso il Tribunale di Massa, intrapresa tra il [REDACTED] (esecutato) e la [REDACTED] (parte creditrice). Nelle varie udienze effettuate è stato stabilito che l'alloggio fosse diviso in modo tale che entrambi i coniugi avessero una sistemazione abitativa ed inoltre la casa coniugale è stata assegnata alla Signora [REDACTED] (Vedi ALL.9). Attualmente la causa non risulta ancora definita.



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 giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 102500 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 01/07/2017 ai nn. 503; Iscritta a Massa in data 08/10/2018 ai nn. Gen.9031/Part.1214 ;
Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € .294,00; 2) per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie € . 35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, € .59,00 per bolli, € .35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di Pignoramento ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 17/01/2019 ai nn. 21 trascritto a Massa in data 04/02/2019 ai nn. Gen.904/Part.681;
Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € .294,00; 2) per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie € . 35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, € .59,00 per bolli, € .35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visura ipotecaria aggiornata esecutato e visura ipotecaria comproprietaria



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 920,45.

Millesimi di proprietà: 58

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Prop.1/2

[REDACTED] Prop. 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 15/03/2003.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 12/09/1995 ai nn.Rep.19267/Racc.7299; trascritto a Massa in data 16/09/1995 ai nn. Gen.7128/Part.5141.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Prop.3/4

[REDACTED] Prop. 1/4 dal 15/03/2003 ad oggi (**attuali proprietari**). In forza di denuncia di successione - registrata a Carrara, in data 10/02/2004, ai nn. 58/23; trascritta a Massa, in data 29/03/2004, ai nn. Gen.3347/Part.2440.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; .

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED] ed ivi registrata a Carrara il 10/02/2004 al n.58 vol.23 e trascritta il 29/03/2004 Part.n.2440. Si evidenzia che in tale Denuncia viene riportato solo il mappale 1129 sub.6 mentre nella relativa accettazione tacita dell'eredità trascritta il 05/10/2012 ai nn.Gen.7951/Part.6109 vengono riportati correttamente i dati catastali dell'immobile oggetto di stima e precisamente mappale 1129 sub. 6 e mappale 1131 sub.2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 312/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione

Oggetto: Variante sostanziale alle Conc.Originale 160-161-162 del 7/4/93

Presentazione in data 08/05/1993 al n. di prot. 14327/3091

Rilascio in data 20/10/1993 al n. di prot. 14327/3091

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1995 al n. di prot.



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto con le tavole progettuali (Concessione Edilizia 312/93) con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente: mancata rappresentazione del vano cantina al piano sottotetto e modifiche interne all'appartamento al piano terra. Inoltre si prevede la demolizione della tramezzatura che attualmente divide l'appartamento in due alloggi

Regolarizzabili mediante: Domanda di Concessione in Sanatoria in base alla LR 65/14 mancata rappresentazione del vano cantina al piano sottotetto e modifiche interne all'appartamento al piano terra.

Demolizione della tramezzatura che attualmente divide l'appartamento in due unità immobiliari

Descrizione delle opere da sanare: Mancata rappresentazione del vano cantina al piano sottotetto e modifiche interne all'appartamento al piano terra

Attestazione di conformità domanda di concessione in sanatoria ai sensi LR 65/14:

€ 2.500,00

Demolizione tramezzatura: € 500,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto con le tavole progettuali (Concessione Edilizia 312/93) con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente:

mancata rappresentazione del vano cantina al piano sottotetto e modifiche interne all'appartamento al piano terra.

Sanabili con domanda di Concessione in Sanatoria in base alla LR 65/14

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Fossone, Via Cavaiola**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.69 del 05/08/2005 e n.28 del 16/03/2012
Zona omogenea:	UTOE8
Norme tecniche di attuazione:	Edificio R2 - Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati L'immobile rientra nel PRGA P1R2 e Pericolosità morfologica G3L

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento ad uso civile abitazione**

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso civile abitazione inserita in un fabbricato condominiale sviluppato su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto. Il complesso edilizio è posto in Comune di Carrara, Località Fossone, Via Cavaiola alla quale si accede e recede attraverso una striscia di terreno destinata a passo distinta in Catasto al Foglio 67 mappale 237. L'intero complesso immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione.

L'unità oggetto di pignoramento è posta al piano terra con accesso dal corridoio comune. Essa è composta da : ingresso, salotto, cucina, ripostiglio, tre camere da letto, due bagni e giardino esclusivo al quale si può accedere attraverso cancello esclusivo scorrevole.

L'alloggio è corredato da vano ad uso cantina posto al piano sottotetto al quale si accede da disimpegno e vano scale e/o ascensore comuni.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni e tutto ciò che lo è per legge e più precisamente:

Bene comune non censibile al foglio 67 mappale 1131 sub.10 che individua le parti comuni del mappale 1131

Bene comune non censibile al foglio 67 mappale 1129 sub.9 che individua le parti comune del mappale 1129 sul quale insistono due posti macchina, assegnati all'unità oggetto di pignoramento, e precisamente uno sull'area antistante la corte in proprietà esclusiva distinta in catasto al foglio 67 mappale 1129 sub.8 (il terzo partendo lato verso Spezia e non marcato sull'area)) ed uno sul lato Massa, che si diparte dalla cabina elettrica e corre lungo il confine con le corti in proprietà esclusiva distinte in Catasto al foglio 67 mappale 1129 sub. 6 e 5. Inoltre l'unità oggetto di pignoramento ha l'uso esclusivo di quella parte di area condominiale sul lato Massa, posta fra il cancello di accesso alla proprietà, la cabina elettrica e il confine lato monti con il mappale 1090 del foglio 67, per una superficie di circa metri quadrati 18. (Vedi ALL. N.10 grafico)

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta suddiviso in due unità abitative e precisamente un alloggio più ampio utilizzato dalla Signora [REDACTED] (parte creditrice) ed un alloggio minimo utilizzato dalla Signora [REDACTED] (comproprietaria). Tale situazione nasce dalla causa di separazione RG n.2915/2015 pendente presso il Tribunale di Massa tra il Signor [REDACTED] (esecutato) e la [REDACTED] (parte creditrice). Nelle varie udienze effettuate è stato stabilito che l'appartamento fosse diviso in modo tale che entrambi i coniugi avessero una sistemazione abitativa. La causa non risulta ancora definita.

I due alloggi sono stati ricavati mettendo in opera una tramezzatura della quale si prevede la demolizione oltre al ripristino della camera da letto attualmente utilizzata come cucina dalla Signora [REDACTED] (Vedi grafico ALL.N.10)

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 105,00 per l'appartamento, mq. 21,00 per la cantina e mq. 208,00 per la corte.

1. Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] E -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni con [REDACTED] - Data Matrimonio:

Il Signor [REDACTED] e la Signora [REDACTED] hanno intrapreso una causa di separazione giudiziale, al momento della stesura della presente perizia, non ancora definita (Causa pendente presso il Tribunale di Massa RG 2915/15)

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **334,00**

E' posto al piano: T - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra oltre piano sottotetto

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di stima presenta delle notevoli



macchie di umidità e/o di condensa.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Pavim. Esterna	materiale: cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: marmo condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione appartamento
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con corpi radianti e caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione



	appartamento
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
cantina	sup reale lorda	21,00	0,25	5,25
Giardino (fino a mq. appartamento)	sup reale lorda	105,00	0,10	10,50
Giardino (oltre mq. appartamento)	sup reale lorda	103,00	0,02	2,06
334,00				122,81

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella compravendita per per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare il valore unitario di €. 2.200/mq applicabile alla superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa sportello di Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Indagine relative a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale. Annunci di vendita online.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	105,00	€ 2.200,00	€ 231.000,00
cantina	5,25	€ 2.200,00	€ 11.550,00
Giardino (fino a mq. appartamento)	10,50	€ 2.200,00	€ 23.100,00
Giardino (oltre mq.	2,06	€ 2.200,00	€ 4.532,00



appartamento)

Valore Corpo	€ 270.182,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 270.182,00
Valore complessivo diritto e quota di 3/4	€ 202.637,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota $\frac{3}{4}$ piena prop.
Appartamento ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	122,81	€ 270.182,00	€ 202.637,00

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%)	€ 30.395,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 920,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.250,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra di un edificio condominiale. La quota pignorata spettante a [REDACTED] è pari ai $\frac{3}{4}$ della piena proprietà per un valore di €. 202.636,50 mentre quello della comproprietaria è pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà per un valore di €.67.545,50. Alla luce dell'elaborato di stima effettuato, si può concludere che non è possibile dividere comodamente in natura il valore delle quote di proprietà. Infatti, anche volendo considerare l'attuale suddivisione dell'appartamento, non verrebbero rispettati tali parametri in quanto l'alloggio più grande ha un valore di €. 167.595,00 e quello più piccolo ha un valore di €. 102.587,00. Inoltre, a giudizio della sottoscritta, rispettando il frazionamento attuale non vengono soddisfatti i parametri minimi relativi alle camere da letto con particolare riferimento all'alloggio più ampio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà:	€ 176.713,00
---	---	---------------------

Data generazione:
16-09-2019L'Esperto alla stima
Maria EdifiziPag. 12 di 13
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ALLEGATI:

- Documentazione Fotografica
- Estratto di mappa ALL.N.1
- Visura catastale storica ALL.N.2
- Visura ipotecaria aggiornata ALL.N.3
- Visura ipotecaria comproprietaria ALL.N.4
- Titoli di provenienza ALL.N.5
- Dichiarazione Amministratore ALL.N.6
- Certificato di Matrimonio ALL.N.7
- Concessione Edilizia ALL.N.8
- Verbali Udienza causa RG 2915/15 ALL.N.9
- Grafico stato attuale e di raffronto ALL.N.10

