
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS.**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **63/2022**

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Castoglio _1

Esperto alla stima: Davide Tovani
Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N
Email: dtovaniarch@gmail.com
Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

Beni in Zeri (MS)
Località/Frazione Castoglio
Via Castoglio N. 12

INDICE

Lotto: 001 - Castoglio _1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Beni in Zeri (MS)
Località/Frazione Castoglio
Via Castoglio N. 12

Lotto: 001 - Castoglio _1

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

E' stata depositata la certificazione notarile sostitutiva.

Non è stato depositato il certificato di matrimonio degli esecutati.

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, Via Castoglio N. 12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **61**, particella **1057**, subalterno **5**, indirizzo FRAZIONE CASTOGLIO, piano S1-T, comune Zeri, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 165 m2 Totale: escluse aree scoperte*: 145 mq, rendita € Euro 486,76

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Atto del 28/07/1994 Pubblico ufficiale OMISSIS- UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 689 registrato in data 16/08/1994 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 4061.1/1994 in atti dal 11/03/1995

Confini: Nord-ovest confina con altra proprietà catastalmente identificata da Fg. 61 Part.1057, Sub 9; Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest è libera e confina con l'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **61**, particella **1057**, subalterno **1**, indirizzo Frazione Castoglio, piano S1, comune zeri, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie 23 mq , rendita € 39,51

Confini: Nord-ovest confina con altra proprietà catastalmente identificata da Fg. 61 Part.1057, Sub 8 e 9; Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest è libera e confina con l'esterno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a PONTREMOLI (MS) il 11/06/1965 OMISSIS. OMISSIS, sezione censuaria Zeri, foglio **61**, particella **1098**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale are2ca89, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,37

Confini: Nord-Est e Nord-Ovest confina con altra proprietà catastalmente identificata da Fg.61, Part.1057; a Sud-Ovest confina con altra proprietà catastalmente identificata da Fg.61, Part.1096; a Sud-Est confina con altre proprietà catastalmente identificate da Fg.61, Part.11e 823 e 821.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: conforme alla documentazione legittima depositata presso il competente Ufficio Provinciale - Territorio-.

Note generali: l'immobile catastalmente identificato da foglio 61 particella 1057 subalterni 1 e

5, è parte di un edificio che comprende un'area esterna comune, cortile-corte e classificata al catasto Terreni come Ente Urbano (identificato da foglio 61 particella 1057, subalterno 7), e al catasto Fabbricati come Bene Comune non Censibile (identificato da foglio 61 particella 1057 subalterno 7) comune ai sub. 1,5,8,9. Allo stato attuale lo spazio esterno (sub. 7) 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 (foglio 61 particella 1057 subalterni 1 e 5) costituisce con l'area esterna (foglio 61 particella 1057 subalterno 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 tra 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: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree boschive e agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15-07-2005. ; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; A rogito di OMISSIS in data 15/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto in data 22/07/2005 ai nn. OMISSIS; Note: Si riporta che: l'iscrizione di ipoteca di cui sopra, si riferisce ESCLUSIVAMENTE ai beni catastalmente identificati da Foglio 61, Particella 1057, subalterni 1 e 5.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04-04-2006. ; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a massa Carrara in data 12/04/2006 ai nn. OMISSIS; Note: Si riporta che: l'iscrizione di ipoteca di cui sopra, si riferisce ESCLUSIVAMENTE ai beni catastalmente identificati da Foglio 61, Particella 1057, subalterni 1 e 5.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18-05-2006. ; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Massa Carrara ai nn. OMISSIS; Note: Si riporta che: l'iscrizione di ipoteca di cui sopra, si riferisce ESCLUSIVAMENTE ai beni catastalmente identificati da Foglio 61, Particella 1057, subalterni 1 e 5.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 24.412,92; Importo capitale: € 12,206,46 in data 20/06/2008 ai nn. 6694/1324.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 46.000,00; Importo capitale: € 38.299,81 ; Iscritto/trascritto a in data 27/06/2008 ai nn OMISSIS; Note: Si riporta che: l'iscrizione di ipoteca di cui sopra, si riferisce ESCLUSIVAMENTE ai beni catastalmente identificati da Foglio 61, Particella 1057, subalterno 5 e Foglio 61 Particella 1098

- **Ipoteca in rinnovazione** annotata a favore OMISSIS contro; Derivante da OMISSIS; Importo ipoteca: € 103.291,38; Importo capitale: € 51.645,69 ; A rogito di OMISSIS in data 25/03/1999 ai nn. OMISSIS in data 24/02/2009 ai nn. OMISSIS; Note: Si riporta che: l'iscrizione di ipoteca di cui sopra, si riferisce ESCLUSIVAMENTE ai beni catastalmente identificati da Foglio 61, Particella 1057, subalterni 1 e 5.

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS. iscritto/trascritto a in data 24/02/2009 ai nn. OMISSIS; Si riporta che: l'iscrizione di ipoteca di cui sopra, si riferisce ESCLUSIVAMENTE ai beni catastalmente identificati da Foglio 61, Particella 1057, subalterni 1 e 5.

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS OMISSIS. iscritto/trascritto a in data 18/07/2022 ai nn OMISSIS;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d.

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

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS; trascritto OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/07/1994** . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta che in base all'art.7 dell'atto di donazione redatto dal OMISSIS: 1. OMISSIS acquisisce solo la quota di metà del terreno su porzione del quale è stato poi edificato il fabbricato oggetto di procedura 2. Nella relazione in atti redatta dal OMISSIS, "INTEGRAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE PROVENIENZE VENTENNALI" è certificato che OMISSIS era già proprietario dell'altra metà per averla posseduta indisturbatamente e ininterrottamente per oltre un trentennio e comunque anteriormente al 1 gennaio 1963.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: OMISSIS)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio rurale ad uso abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data OMISSIS.

Rilascio in data OMISSIS

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 78/92 4/C

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Ristrutturazioni con cambio della destinazione di uso al piano terreno del fabbricato di civile abitazione ed ampliamento dello stesso mediante la costruzione di una cantina e un garage al piano seminterrato.

Rilascio in data OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data OMISSIS.

NOTE: OMISSIS, in qualità di proprietario, ha ritirato il 16.01.1993 la concessione edilizia in sanatoria n. 78/92 4/C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: il bene è conforme alla documentazione depositata presso i competenti uffici tecnici comunali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	RUC
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 18 del 27.03.2018
Zona omogenea:	Territorio Rurale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Il Lotto 001 è parte di un fabbricato di forma rettangolare regolare di tre piani fuori terra costituito da due unità immobiliari sostanzialmente indipendenti che danno origine un complesso bifamiliare

La pianta ha una conformazione quadrangolare regolare allungata nella direzione trasversale (nord est-sud ovest), confina per tre dei quattro lati verso l'esterno (con il giardino pertinenziale verso nord-ovest), ed il restante confina con l'adiacente unità abitativa.

Nel lato Sud-Est, a livello terreno, si trova una corte pertinenziale e un giardino, sotto lungo il fronte sud-ovest, è presente un'ulteriore area verde con andamento molto scosceso.

A livello seminterrato sono presenti due locali distinti e comunicanti ad uso magazzino/cantina.

L'esterno dell'edificio, presenta una finitura tradizionale ad intonaco effetto rustico con verniciatura di colore chiaro.

Gli infissi e le persiane sono di alluminio di colore chiaro. Sul fronte, sud-ovest, è presente un balcone di circa 10 mq.

Il livello principale al piano terreno (abitazione) sviluppa una superficie netta di circa 105 mq, è costituito da sei ambienti distinti, dotati ognuno di aperture finestrate verso l'esterno, e una zona ingresso con corridoio

di disimpegno.

Dall'ingresso, situato sul lato nord-est, si accede: verso il lato sud-ovest alla zona soggiorno-pranzo di circa 28 mq netti, l'ambiente dispone di una porta finestra che immette direttamente nel balcone esterno (10 mq circa); verso il lato sud-est alla cucina di circa 14 mq netti, anch'essa con porta finestra che immette sul balcone a sud-est.

Tramite il corridoio di disimpegno si accede alla zona notte costituita da: un bagno wc di circa 5.7 mq netti e tre camere da letto, due principali di circa 16 mq netti e una secondaria di circa 9,5 mq netti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **634,20**

E' posto al piano: terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1978/1983

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 (Pt); 2.40 (Ps) L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile sono discrete. Allo stato attuale per utilizzare il bene non sono necessarie opere di manutenzione straordinaria.

Si rileva la necessità di prevedere alcuni interventi di tipo ordinario sulla parte esterna delle murature. Imbiancatura e ripesa d'intonaci, nonché la normalizzazione della soletta cementizia del balcone e la ripresa della pavimentazione che in alcuni punti risulta saltata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Copertura tipologia: **a falde** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **discrete**

Pavim. Esterna materiale: **Mattonelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **Parquet** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **discrete**

Impianti:

Diffusione tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. Si evidenzia che visivamente l'impianto, appare in regola ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	1. Singolo con produzione combinata ACS (Vettore energetico GAS GPL) - 2.Termocamino a Legna - 3. Termostufa a legna
Stato impianto	Attivo

Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. Si evidenzia che visivamente l'impianto, appare in regola ma non viene riscontrato da 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
-----------------------------	----

Scarichi:

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

Note generali impianti: l'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica per l'uso residenziale. In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. L'assenza della documentazione di cui sopra, benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è stata considerata.

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:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali.
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: - di ornamento (terrazze, balconi, cortili e giardini) 10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale 2 % per superfici eccedenti il limite; - di servizio (cantine/garage).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani Principali - abitazioni -	sup lorda di pavimento	134,00	1,00	134,00
Pertinenze 1 - Balconi	sup lorda di pavimento	24,00	0,10	2,40
Pertinenza 2a - cortile/giardino	sup lorda di pavimento	133,00	0,10	13,30
Pertinenza 2b - cortile/giardino	sup lorda di pavimento	289,00	0,02	5,78
Pertinenza 3 - garage	sup lorda di pavi-	24,00	0,25	6,00

	mento			
Pertinenza 4 - Cantina	sup lorda di pavi- mento	30,20	0,25	7,55
		634,20		169,03

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Extraurbana/ZONA MONTANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 850

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 e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Zeri.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.712,39.

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione e dotazioni impiantistiche.

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani Principali - abitazioni -	134,00	€ 513,00	€ 68.742,00
Pertinenze 1 - Balconi	2,40	€ 513,00	€ 1.231,20
Pertinenza 2a - cortile/giardino	13,30	€ 513,00	€ 6.822,90
Pertinenza 2b - cortile/giardino	5,78	€ 513,00	€ 2.965,14
Pertinenza 3 - garage	6,00	€ 513,00	€ 3.078,00
Pertinenza 4 - Cantina	7,55	€ 513,00	€ 3.873,15
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.712,39
Valore corpo			€ 86.712,39
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.712,39
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.712,39

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	169,03	€ 86.712,39	€ 86.712,39

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%)	€ 13.006,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Certificato energetico presente: NO
Indice di prestazione energetica: n.d.

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.705,53

Data generazione:
24-07-2023

ALLEGATI

Allegati n.1 - Copia doc. catastale: mappa 1: 2000, planimetria 1: 200

Allegati n. 2 - Copia rilievo fotografico digitale del lotto

Allegati n. 3 - Copia certificato di matrimonio degli esecutati

Allegati n. 4 - Copia certificato destinazione urbanistica CDU TERRENI.

Allegati n. 5 - copia doc. Edilizia legittima (Ufficio Tecnico Comune di Zeri).

L'Esperto alla stima
Davide Tovani