

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIT AGRICOLE CARISPEZIA SPA**

contro:



N.R.G. E.I. 100/2024
data udienza: 10-09-2025

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Ing. Ilaria Battistini
Codice fiscale: BTTLRI75E47E463I
Studio in: via Repubblica 69 bis - Albiano Magra
Telefono: 320 66 47 627
Email: ing.battistiniilaria@gmail.com
Pec: ilaria.battistini@ingpec.eu

BENE: via Reisoli n°38 - Pontremoli - Massa (MS) - 54027

Lotto: 001 - casa a schiera

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 160, particella 543 subalterno 11, indirizzo via Reisoli n°16, piano S1-1,
comune Pontremoli, categoria A/2, classe 6,
consistenza 6 vani, superficie totale 145mq totale escluse aree scoperte 145mq,
rendita € 681,72

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

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: SI Agenzia delle Entrate Riscossione codice fiscale e P.IVA 13756881002

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Valore immobile: € 75.600,00

Beni in Pontremoli (MS)
Località/Frazione
viale Reisoli n°38

Lotto: 001 - Appartamento

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal notaio in Roma, dott.ssa Alessandra Ciocchetti; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visure storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto; sono allegati alla presente i certificati storici di residenza e stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutata.

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

Nota:

Si rileva che la Certificazione indica come atto di provenienza al padre della esecutata un atto di donazione divisione del 1960 con cui i figli del sig. [REDACTED] dividono quello da questi ereditato con la morte di questi il 6.06.1958 per successione legittima e quanto donato con lo stesso atto dalla madre [REDACTED]. L'atto del 1960 è un atto di accettazione tacita per la quota di 1/2 dell'eredità del padre poi divisa tra i figli di questi, tra cui il padre, [REDACTED] dante causa dell'esecutata [REDACTED].

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Reisoli n°38

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] foglio 160, particella 543, subalterno 11, indirizzo via Reisoli n°16, piano S1-1, comune Pontremoli, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie totale: 145mq, totale escluse aree scoperte: 145mq, rendita € 681,72.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie Frazionamento e fusione del 02/02/2006 pratica n°MS0006428

Confini:

l'appartamento confina, su tre lati con l'esterno e su un lato in parte con il vano scale condominiale sub.15 ed in parte con altra proprietà sub.4; sopra confina con altra proprietà sub.6; sotto confina con altra proprietà sub.14. La cantina, al piano seminterrato, confina in parte con il bcnc sub.15, a nord con l'esterno, ad est con altra proprietà sub.10, ad ovest con altra proprietà sub.4.

Nota 1:

Origine del sub. 11:

- il subalterno dal quale deriva è il sub.2 che il 29/07/2005 è stato oggetto di divisione ed è stato quindi soppresso (pratica n.MS0044446).

Il sub.2 comprendeva l'attuale appartamento al piano 1° e due cantine al piano sottostrada.

In seguito alla divisione sono stati generati il sub.9 corrispondente all'appartamento, il sub.7 corrispondente alla cantina lato nord ed il sub.8 corrispondente alla cantina lato sud;

- il 02/02/2006, il sub.7 è stato frazionato in due parti, una di queste è stata unita all'appartamento (sub.9) dando origine al sub.11, oggetto di studio.

Nota 2:

Si specifica che nella visura catastale viene riportato erroneamente il civico 16,

il portone condominiale riporta il civico 38.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: divorziato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: la sentenza di divorzio risale al 21/03/1995

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: nessuna

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento si trova a Pontremoli a poche centinaia di metri dal suo centro storico; la città, che si trova a nord della Toscana, fa parte della Lunigiana ed è nota per le numerose bellezze storiche e del paesaggio. Il quartiere in un cui si si trova il fabbricato è tranquillo e dotato di tutti i servizi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: uffici comunali (500m), ospedale (1,4 km), farmacia (300m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: La Spezia a 40km.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 150m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

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 **CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.**

con sede in Firenze C.F. 04385190485 contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

A rogito di Notaio in Pontremoli De Crescenzo Monica in data 28/04/2006

ai nn. 2727/689; Iscritto/trascritto a Massa in data 10/05/2006 ai nn. 6166/1097

- **IPOTECA IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** attiva a favore di

EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma CF1756881002 contro

[REDACTED];

Derivante da: 0420 Ruolo e avviso addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 125.659,60; Importo capitale: € 62.829,80.

A rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi Riscossione spa in data 07/12/2016 ai

nn. 567/6616; Iscritto/trascritto a Massa in data 20/12/2016 ai nn. 11631/1569 ;

Note: L'ipoteca grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di **CREDIT AGRICOLE CARISPEZIA SPA**

contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento.

A rogito di Tribunale di Massa in data 17/08/2024 ai nn. 1947 iscritto/trascritto a

Massa in data 17/09/2024 ai nn. 8726/7115;

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: €200 importo stimato.

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: 0.

Millesimi di proprietà: non conosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

In fase di sopralluogo, in base alle informazioni acquisite sul posto, è emerso che non è presente l'amministratore. Non è stato possibile risalire alle spese condominiali annuali per la fornitura di energia elettrica e per la pulizia del vano scale. L'importo sopra riportato è indicativo.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 28/04/2006 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio in Pontremoli De Crescenzo Monica, in data 28/04/2006, ai nn. 2726/688; trascritto a Massa, in data 10/05/2006, ai nn. 6165/4061.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari dal 06/06/1958 al 02/10/1960

In forza di denuncia di successione di [REDACTED] e
deceduto a Pontremoli il 06/06/1958.

registrato a Pontremoli, in data 03/10/1958, ai nn. 52/318;
trascritto a Pontremoli, in data 22/01/1959, ai nn. 52/49.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI La successione risulta accettata tacitamente grazie all'atto di divisione del 2/10/60 descritto come segue. Si segnala la necessità di fare annotazione di accettazione tacita di eredità di [REDACTED] in forza dell'atto del 2/10/60 nn.8165/3306.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED]

proprietario dal 02/10/1960 al 28/04/2006 .

In forza di atto di donazione-divisione-servitù - a rogito di Notaio in Pontremoli Angella Mario, in data 02/10/1960, ai nn. 8165/3306; trascritto a Massa, in data 19/10/1960, ai nn. 931/898.

Nota 1:

- Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di studio, era originariamente diviso in due parti:
 - parte A: identificata catastalmente con il numero 3008 (numerazione precedente all'impianto meccanografico), di proprietà per l'intero di [REDACTED]
 - parte B: identificata catastalmente con il numero 4006 (numerazione precedente all'impianto meccanografico), di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno.
- L'appartamento oggetto di studio appartiene alla parte A, di proprietà per l'intero di [REDACTED]
- In seguito alla morte di [REDACTED], avvenuta il 06/06/1958, la parte A del fabbricato è stata ereditata dai cinque figli ([REDACTED] per 1/5 ciascuno; la moglie [REDACTED] ha ereditato il diritto di usufrutto per 1/3.
- Il 02/10/1960 (con l'atto sopra citato) [REDACTED] dona ai figli la quota di proprietà di ½ sulla parte B e rinuncia al diritto di usufrutto uxorio; nello stesso atto, a seguito della successione paterna e dell'accettata donazione materna, i cinque figli procedono alla divisione della massa ereditaria. A [REDACTED] viene assegnato l'immobile identificato con il mappale 3008 sub.5 (numerazione precedente all'impianto meccanografico) che oggi corrisponde ai sub.11, sub.10 e sub. 8.

Nota 2:

Nell'atto del 02/10/1960, nel descrivere gli immobili oggetto di divisione, viene fatto riferimento ad una planimetria. Si specifica che dall'osservazione di tale planimetria emerge la corrispondenza grafica fra la parte assegnata a [REDACTED] e quanto rappresentato nella prima planimetria depositata in catasto identificata con il sub.2 fg.160 mappale 543 e depositata il 08/09/1993. Il 29/07/2005 il sub.2 è stato oggetto di divisione, sono stati generati il sub.9 corrispondente all'appartamento, il sub.7 corrispondente alla cantina lato nord ed al sub.8 corrispondente alla cantina lato sud;

il 02/02/2006, il sub.7 è stato frazionato in due parti: una di queste, è stata unita all'appartamento (sub.9) dando origine al **sub.11** oggetto di studio mentre l'altra è diventata sub.10.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 124

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/1953 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1953 al n. di prot.

Numero pratica: 1609

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione

Per lavori: sostituzione manto di copertura in Eternit con cotto

Oggetto: Progetto

Presentazione in data 28/06/1979 al n. di prot. 3964

Numero pratica: 4647

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione

Per lavori: sostituzione del manto di copertura in tegole marsigliesi, canale di gronda, piccola orditura tetto, posa in opera guaina

Rilascio in data 05/09/1994 al n. di prot. 8361

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: Progetto

Presentazione in data 31/07/1989 al n. di prot. 5048

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

Note sulla conformità edilizia: nessuna

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	POC
In forza della delibera:	n°31 del 27/07/2013
Zona omogenea:	Aree sature residenziali miste
Norme tecniche di attuazione:	artt.14-18

Note sulla conformità: nessuna

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

L'appartamento si trova al piano primo di una palazzina disposta su quattro piani di cui tre fuori terra ed uno seminterrato. Ad ogni piano del fabbricato sono presenti due appartamenti, nel piano sottostrada le cantine.

Dalla via principale, attraversando un cortile, si raggiunge il portone di ingresso condominiale e quindi l'appartamento al primo piano. L'appartamento è di ampia metratura si compone di tre camere di cui una con balcone, bagno, cucina, corridoio/disimpegno e soggiorno.

L'unità immobiliare è dotata anche di cantina al piano interrato, raggiungibile dal vano scale condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: divorziata

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: la sentenza di divorzio risale al 21/03/1995

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq 163,50

E' posto al piano: 1, S1

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: carente

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile al momento necessita di interventi di manutenzione, in particolare per quanto riguarda gli infissi esterni. Le persiane, per quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluogo, sono pericolanti a causa dei cardini ammalorati. Nel corridoio è presente un vecchio controsoffitto da sostituire o eliminare.

E' necessario inoltre provvedere ad un intervento di sanificazione in modo che possano essere ripristinate le necessarie condizioni di igiene di cui necessitano gli ambienti residenziali.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
-----------------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione: 1953, rinnovo: si presume nel 1989 in occasione della realizzazione di modifiche interne come da pratica edilizia sopra citata.
Note	al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto dato che la fornitura di energia elettrica è stata interrotta. L'appartamento al momento è privo di energia elettrica.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas
Note	in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere alla caldaia. La proprietaria dichiara che la caldaia a gas è funzionante e che la fornitura al momento è sospesa.

Condizionamento e climatizzazione:

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

AVVERTENZE

Si segnala quanto segue in merito alle assunzioni adottate dal perito nello svolgere l'incarico:

- quanto non evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono stati eseguiti controlli, verifiche sulle forniture di acqua, luce, gas; non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale /potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	139,00	1,00	139,00
balconi	superf. esterna lorda	2,50	0,30	0,75
cantina	superf. esterna lorda	22	0,20	4,40
		163,50		144,15

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;
 Uffici del registro di Massa;
 Ufficio tecnico di Pontremoli;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pontremoli;
 Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

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

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto “**market comparison approach**” (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l’analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l’immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa. Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all’immobile che vengono usualmente considerate nell’analisi dei prezzi marginali sono:
 - la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;

- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all'immobile;
- il livello di piano.

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

Comparabile A

Appartamento a 200m di distanza, in via Lunigiana n°16 Pontremoli

Catastralmente identificato al foglio 160 mapp.499 sub.7 cat. A/2, piano 3°-S1

Compravendita del 25/03/24 Notaio in Pontremoli Goglia Filippo Rep.18.031 Racc.13.727

Prezzo di compravendita € 56.500,00

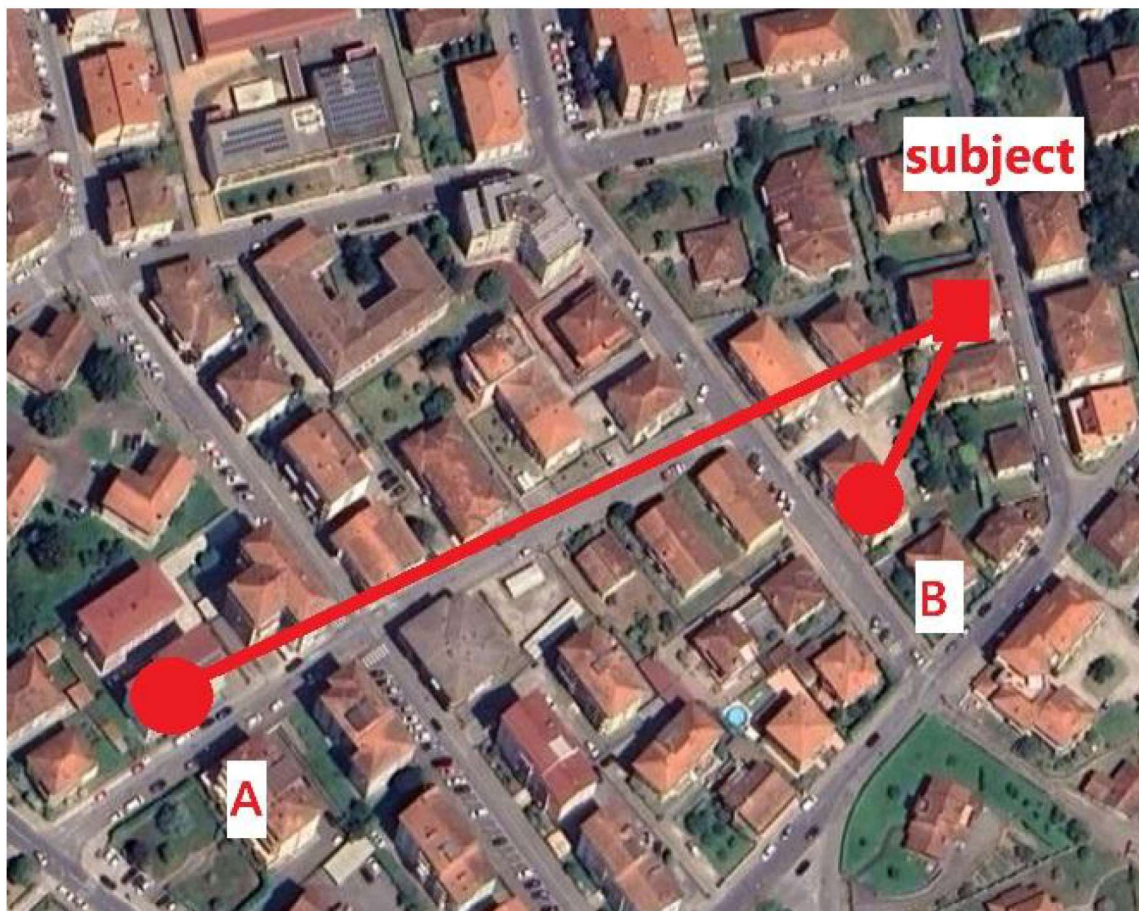
Comparabile B

Appartamento a 50m di distanza, in via Pirandello n°47 Pontremoli

Catastalmente identificato al foglio 160 mapp.595 sub.5 cat. A/2, piano 2° e S1

Compravendita del 08/02/24 Notaio in Pontremoli Rivieri Sara Rep.9633 Racc.7019

Prezzo di compravendita € 53.000,00



Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze.

Nell'Allegato "Calcolo STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

Valore corpo	€ 89.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 89.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	144,15	€ 89.000,00	€ 89.000,00

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%)	€ 13.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

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:	€ 75.600,00 arrot.
---	-----------------------

Data generazione:
16-06-2025

L'Esperto alla stima
Ilaria Battistini