

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

contro:



N.R.G. E.I. 128/2023

data udienza: 15.01.2024 ore 9:20

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



Custode Giudiziario: **Simone Torre**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Paola Petretti

Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630



Email: petrettip@gmail.com

Pec: paola.petretti@archiworldpec.it



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Pariana**
Frazione di Pariana

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
Corpo: B	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	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13



Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: *I nata a Viareggio (LU) il , codice fiscale :
proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e 1/2 in regime di separazione dei beni

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato nel centro storico della frazione di Pariana, raggiungibile mediante strada pedonale comunale: Via S. Rocco. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di edifici di rilevanza storica, mediamente ben conservati.

Caratteristiche zona: Centrale normale**Area urbanistica:** Centro Storico a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole, residenziali**Importanti centri limitrofi:** Massa, Viareggio, Lucca.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Apuane, Litorale Costiero.**Attrazioni storiche:** Castelli Malaspina di Massa (MS) e Fosdinovo (MS), Fortezza Firmafede (Sarzanese-SP), Sito Archeologico di Luni (SP).**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS), Frazione Pariana****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo:** B**Terreno agricolo sito in Massa (MS), Frazione di Pariana****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** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A. contro ; Derivante da: Atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 322.000,00; Importo capitale: € 161.070,00 ; A rogito di Notaio Tumbiolo Antonino da Pietrasanta (LU) in data 15/04/2009 ai nn. 33071/6416. Iscrizione in data 17/04/2009 ai nn. 4243/586.

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento concesso

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Massa in data 14.01.2021 rep. n. 29; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 22.150,00 . Iscrizione in data 26/03/2021 ai nn. 2841/301. Note: La presente ipoteca viene sostituita con formalità iscritta il 02.04.2021 al part. n. 337, in quanto il decreto ingiuntivo non è provvisoriamente esecutivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa sede Pietrasanta (LU) contro ; Derivante da: Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 18.03.2021 rep n. 1087 ; Importo ipoteca: € 66.069,03; Importo capitale: € 66.069,03. Iscrizione in data 11/06/2021 ai nn. 5697/661

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro Derivante da: ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa con sede a Massa (MS) in data 29.03.2021 rep. n. 29 ; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 22.150,00. Iscrizione in data 02.04.2021 nn. 3057/337. Note: La presente ipoteca è in sostituzione della formalità iscritta il 26.03.2021 al particolare n. 301 (sopra descritta), in quanto il decreto ingiuntivo non era provvisoriamente esecutivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep in data 23.11.2023 rep. n. 2632. Trascritto in data 07/12/2023 ai nn. 12146/9874;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Identificativo corpo: A

sito in Massa (MS), Frazione di Pariana

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenute.

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: ----

Millesimi di proprietà: ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

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: No

Avvertenze ulteriori: La scrivente non è al corrente di eventuali cause in corso e atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Massa (MS), Frazione di Pariana

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenute

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:---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1

Titolare/Proprietario: I beni esegutati pervennero all'esecutata a Viareggio (LU) $\frac{1}{2}$ in regime di **Comunione Legale**, al signor nato il a Pietrasanta (LU) $\frac{1}{2}$ in regime di **Comunione Legale**, in virtù di atto tra vivi- compravendita, da potere di

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di Notaio Maccheroni Emilio da Pietrasanta (LU), in data **18/06/1998**, ai nn. **157203**; **trascritto** a Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **23/06/1998**, ai nn. **5629/4196**.

Nota: A pag. 2 il suddetto atto recita: "(...) I coniugi dichiarano di essere in regime di **Comunione Legale dei beni**" (...) **Aventi Giulio e Ricci Susanna**, i quali insieme, pro indiviso ed in parti uguali tra loro accettano ed acquistano i seguenti immobili (....)"(atto in allegato)

Titolare/Proprietario: I beni esegutati pervennero all'esecutata a Viareggio (LU) **per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Separazione** in virtù di atto tra vivi -trasferimento di immobili in esecuzione di decreto di omologazione di separazione personale consensuale, da potere di per la quota di 1/2 in regime di Separazione.

In forza di **Decreto di omologazione** - a rogito di Notaio Luciano Petrillo, in data **07/08/2018**, ai nn. **7097/5258**; **trascritto** a Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **09/08/2018**, ai nn. **7462/5745**. (Si allega la nota del titolo)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Pariana**

Numero pratica: 77.5.14 del 20.05.1977

Intestazione: Salvatori Pier Ennio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 27/03/1976 al n. di prot. 10405

Rilascio in data 24/05/1977

L'abitabilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: All'interno del fascicolo NON è stato rivenuto il certificato di fine lavori e conseguentemente non è stata rilasciata l'abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Pariana**

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria Protocollo n. 96.04.14/s rilasciata il 30.04.1996

Intestazione: Salvatori Beatrice

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento lastrico solare al piano 3°, con riduzione della falda del tetto; ristrutturazione di solaio al piano 1°; eliminazione di piccola scala interna che collegava il piano primo con il secondo;

Oggetto: Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 28.02.1985 n.47

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 7189/2.10.86

Rilascio in data 30/04/1996

Abitabilità/agibilità in data 23/07/1996 al n. di prot. 5030/s

L'importo è stato saldato? SI

NOTE: Il certificato di abitabilità riguarda un vano sito al piano primo, oggetto di Condono Edilizio del 30.09.1986 prot. gen. n. 31697/7189.00

Nell'istanza di condono si rileva un'errata identificazione del mappale oggetto di abusi edilizi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Pariana

Numero pratica: N.O. Soprintendenza ai monumenti e gallerie per le province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara

Intestazione: Pier Ennio Salvatori

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 11/11/1976 al n. di prot. 16489

Rilascio in data 14/12/1976

NOTE: Il citato N.O. recita: "Nulla Osta, pur suggerendo di coprire con una falda di tetto la porzione di fabbricato orientato verso mare e riducendo così la superficie dell'area destinata a terrazza".

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

In premessa.

L'immobile, rappresentato catastalmente al Fg. 53 mappale 1376, originariamente (ante 1942) era costituito da due unità (mappale 200 e 201) appartenenti allo stesso proprietario, in parte collegate tra loro verticalmente e con porzioni dirute, come rappresentato negli elaborate grafici allegati alla richiamata L.E. (Stato Attuale e Stato Modificato).

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 77.5.14 del 20.05.1977 e all'Istanza di Concessione edilizia in Sanatoria n. 96.04.14/s del 30.04.1996, sono state riscontrate principalmente le seguenti irregolarità.

Modifiche Esterne. P.T. - lato strada: parziale tamponatura del vano porta (ingresso) e sua trasformazione in finestra. Terrazza piano terzo: realizzazione di modesto manufatto ligneo amovibile (ricovero per caldaia murale).

Modifiche Interne. P.T.: demolizione di scala di accesso al P.I° e della relativa muratura portante, ricostruzione della scala con diversa geometria e conseguente variazione del foro di alloggio nel solaio del piano primo (quest'ultimo oggetto della nominata Concessione Edilizia in Sanatoria); diversa geometria delle scale di collegamento tra il piano primo e il piano secondo e tra il secondo e il terzo. Diverso utilizzo dei vani posti al piano primo: da accessori non residenziali (cantina e legnaia) a soggiorni; realizzazione di servizio igienico (piano primo); apertura di vano porta (piano primo) tra la porzione del fabbricato residenziale e quelle non residenziali. Realizzazione di tramezzatura (piano secondo) che delimita e separa il vano scale da un ambiente utilizzato come camera da letto.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in Sanatoria (LR 65/2014 e s.m.i). Certificato di idoneità statica, redatto ai sensi dei DD.MM. 15/05/1985 e 20/09/1985, che attestino le condizioni di sicurezza del fabbricato, secondo le norme in vigore al momento della realizzazione delle opere. N.O.

Ufficio Assetto del Territorio.

Descrizione delle opere da sanare.

Ripristini/Rimozioni. Ripristino della finestra in porta. Ripristino dell'originaria destinazione d'uso dei

vani posti al piano primo, compresa la rimozione degli arredi fissi che costituiscono carattere abitativo e di ogni altro intervento contrastante. Rimozione del manufatto ligneo nella terrazza del terzo piano. I restanti interventi risulterebbero regolarizzabili mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria.

Ripristini/Rimozioni (a corpo): € 5.000,00
Sanzione: € 1.000,00 (minimo)
Certificato di Idoneità Statica: € 2.000,00
Accertamento di Conformità in Sanatoria: € 2.500,00
Istanza N.O. Ufficio Assetto del Territorio: € 1.000,00
Oneri Totali: € 11.500,00 (L'effettiva quantificazione in fase di istruttoria)

Note: Allo stato attuale le amministrazioni comunali attendono l'adeguamento della legge regionale alla norma statale (Legge Salva casa 105/2024") con relativa modulistica di riferimento.

Note sulla conformità edilizia.

Riguardo alle modifiche di carattere strutturale elencate e non contemplate nella richiamata Concessione Edilizia in Sanatoria, è ragionevole pensare che, per loro natura, possano essere state realizzate contestualmente alle opere di ristrutturazione edilizia di cui alla L.E. 77.5.14 del 20.05.1977.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	R.U.
In forza della delibera:	N. 142 del 30.07.2019 e n. 117 del 20.07.2021 (BURT n. 46 del 17.11.2021)
Zona omogenea:	A - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 27 del R.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	R.U.
In forza della delibera:	N. 142 del 30.07.2019 e n. 117 del 20.07.2021 (BURT n. 46 del 17.11.2021)
Zona omogenea:	Sistema territoriale pedemontano: Area boscata
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 113
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Porzione di fabbricato in linea, realizzato in epoca anteriore al 1942, individuato catastalmente dalla particella 1376 del foglio 53, graffato a piccole corti pertinenziali (a nord e a sud).

L'immobile è situato nel centro storico della frazione di Pariana, vi si accede percorrendo una strada pedonale comunale: Via S. Rocco. Si sviluppa su quattro livelli: PT, PI°, PII°, PIII° ed è dotato di tre accessi diretti, posti rispettivamente al PT, PI° e P.II°. Il piano terra ospita tre ambienti ad uso NON residenziali; una rampa di scale conduce al piano primo, costituito da tre ambienti, oltre ad un servizio igienico, con destinazione d'uso residenziale e non residenziale (cantina e legnaia) ma utilizzati come soggiorno/camera. Il piano secondo è collegato ai piani primo e terzo mediante scale interne. Il piano secondo si compone di due camere, soggiorno, cucinotto e piccola terrazza antistante l'ingresso; il piano terzo ospita un soggiorno con disimpegno e servizio igienico. Dal soggiorno si accede ad un'ampia terrazza con vista mare. Sulla terrazza è ubicata una modesta struttura in legno amovibile, in cui alloggia la caldaia a gas.

Il fabbricato ha struttura in pietrame, solai interpiano e di copertura lignei; infissi interni, esterni ed elementi oscuranti in legno. Pavimenti misti, parte in cotto, parte in assito di legno, scale in muratura con rifiniture in pietra.

Impianto elettrico tradizionale, impianto termico con caldaia a gas e termosifoni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **391,50**

E' posto al piano: Terra, primo, secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; altezze utili interne: P.T. circa ml 2.50; piano primo circa ml 2.35; piano secondo h min. circa ml 2.50, h max circa ml 2.74; piano terzo circa 2.37.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buone condizioni manutentive.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto potrebbe essere coevo all'ultima ristrutturazione edilizia (1977)
Note	Nulla puo' essere riferito circa la conformità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto tradizionale. Caldaia murale interna all'abitazione, alimentata da gas metano ed elementi radianti (termosifoni). Nell'immobile sono presenti camini a legna.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'idoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale. Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile, si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, dei vani scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT NON residenziale	superf. esterna lorda	63,50	0,50	31,75
P.I° NON residenziale	superf. esterna lorda	79,00	0,50	39,50
P.I° residenziale	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00
P. II° residenziale	superf. esterna lorda	120,00	1,00	120,00
P. III° residenziale	superf. esterna lorda	54,00	1,00	54,00
P.III° terrazza	superf. esterna lorda	34,00	0,30	10,20
P.I° terrazza	superf. esterna lorda	9,00	0,30	2,70
		391,50		290,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto B

Trattasi di piccola presella di terreno servita da stradello comunale. La presenza di una folta vegetazione non ha permesso alla scrivente di poter visionare il terreno in oggetto, valutato in base alla cartografia consultabile (Regione Toscana - SIPT: Cartoteca; Portale webGIS Comune di Massa - foto aeree)

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: (si rimanda al p.to 6)

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Tessitura prevalente seminativo

Sistemazioni agrarie ---

Sistemi irrigui presenti ---

Colture erbacee ---

Colture arboree ---

Selviculture ---

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni) ---****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo (qualità catastale); Area boscata (R.U.)	sup reale lorda	97,00	1,00	97,00
		97,00		97,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Massa Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio";

"Il consulente immobiliare";

"Edizioni il Sole 24 ore";

"www.immobiliare.it"

.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 246.627,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 246.627,50.**

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PT NON residenziale	31,75	€ 850,00	€ 26.987,50
P.I° NON residenziale	39,50	€ 850,00	€ 33.575,00
P.I° residenziale	32,00	€ 850,00	€ 27.200,00
P. II° residenziale	120,00	€ 850,00	€ 102.000,00
P. III° residenziale	54,00	€ 850,00	€ 45.900,00
P.III° terrazza	10,20	€ 850,00	€ 8.670,00
P.I° terrazza	2,70	€ 850,00	€ 2.295,00



Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 246.627,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 246.627,50
Valore corpo	€ 246.627,25
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 246.627,25

B. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 485,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 485,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo (qualità catastale); Area boscata (R.U.)	97,00	€ 5,00	€ 485,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 485,00
Valore corpo	€ 485,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 485,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	290,15	€ 246.627,25	€ 246.627,25
B	Terreno agricolo	97,00	€ 485,00	€ 485,00

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%)	€ 37.066,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

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

Certificato energetico presente: NO

- B

Certificato energetico presente: ---

Pendenze condominiali:**- A**

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

- B

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 197.545,41

**8.6 Regime fiscale della vendita**

NON soggetto a IVA

Allegati

- Documentazione fotografica
- Ispezioni ipotecarie
- Titolo di provenienza
- Documentazione catastale
- Titolo edilizio
- Informativa urbanistica
- Relazione Peritale Succinta
- Relazione Peritale Privacy
- Foglio riassuntivo beni



Data generazione:
03-12-2024



L'Esperto alla stima
Paola Petretti

