



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CRÈDIT AGRICOLE CARISPEZIA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa ADRIANA GHERARDI

CUSTODE:
SO.VE. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FEDERICO BIANCHI

CF:BNCFRC67H22E463B
con studio in LA SPEZIA (SP) Via Fazio, 127
telefono: +390187734927
fax: +390187734927
email: bianchiarchitetto@vodafone.it
PEC: federico.bianchi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie commerciale di **16.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni di natura boschiva ed in parte agricoli con inserita una strada sterrata a forte pendenza che permette l'accesso ad una cava sotterranea di marmo portoro. L'accesso alla cava risulta all'interno di uno dei mappali (il 333) facenti parte del compendio immobiliare pignorato e quindi oggetto di stima ai fine della vendita forzata così come una parte della cava stessa (la zona prospiciente l'ingresso) attualmente sfruttata dalla Società eseguita . La porzione di cava su terreno di proprietà non risulta contenere più materiale cavabile. Lo sfruttamento dell'intera cava è oggetto di in forza di autorizzazione regionale e concessione da parte del Comune della Spezia, poichè la cava si estende per massima parte su proprietà del Comune della Spezia (mappale 47 fg.76). Maggiori dettagli e più precise informazioni sono riportate nell'allegata relazione redatta dal Geologo Dott. Ferrari.

All'interno del mappale 117 risulta essere riportato nelle mappe catastali un manufatto identificato con la particella 1038 (ex 118) - bene immobile di altra proprietà- sito ai margini della pista sterrata di accesso alla cava. Il perito durante i sopralluoghi non ha rinvenuto alcun manufatto se non tracce di murature in pietrame potenzialmente riconducibili ad un fabbricato ormai completamente diruto.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 3740, reddito agrario 0,58 € reddito dominicale 1,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord.794 fg.59; a est con map. 881 fg. 59 a sud con map. 123 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a ovest con map. 116
- foglio 59 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe PASC. CESSPUG - U, superficie 2770, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 1,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 117 fg.59 (stessa proprietà); a est con mappale 124 fg. 59; a sud con mappale 332 fg. 59 (stessa proprietà); a ovest con mappale 116 fg. 59 e mappale 47 fg.76
- foglio 59 particella 332 (catasto terreni), qualita/classe PASC. CESPUG - U , superficie 1440, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,52 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 123 fg. 59; a est con map. 333 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a sud con map. 333 (stessa proprietà) fg. 59; a ovest map.47 fg.76;
- foglio 59 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U , superficie 8800, reddito agrario 1,26 € reddito dominicale 3,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografo 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 332 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a est con map. 334 fg. 59; a sud con map. 366 fg. 59; ovest map.47 fg.76.

Presenta , un'orografia media- forte acclività, sono state rilevate le seguenti colture arboree: piante spontanee ,Il terreno

B rustico a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di:

- 15/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



- 70/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'interno del mappale 881 è presente altresì un fabbricato diruto classificato catastalmente dal mappale 119 come unità collabente (privo di copertura e con murature perimetrali in parte crollate); il manufatto ha una superficie in pianta di circa mq 38 con altezze dei muri variabili da mt. 2,30 a mt.2,90.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30 - 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 119 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA DELLA CROCE N° 96, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 129; da tutti gli altri lati mappale 881
trattasi di fabbricato diruto

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

C terreno agricolo a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie commerciale di **5.096,00** mq per la quota di:

- 15/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 70/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni di natura boschiva ed in parte agricoli con inserita una strada sterrata a forte pendenza, strada che prosegue nel terreno di cui al mappale 117 che prosegue per l'accesso ad una cava sotterranea di marmo portoro. Relativamente al mappale 886 trattasi di area urbana con molta probabilità residuo di persistente area di sedime di un manufatto. L'area è inaccessibile a causa della folta vegetazione. Ulteriori informazioni e dettagli sono riportate nell'allegata relazione redatta dal Geologo Dott. Ferrari.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 881 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG, superficie 4470, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 1,62 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con il mappale 129; a est con i mappali 882-122 e 127; a sud con i mappali 126 e 124; ad ovest con il mappale 117
- foglio 59 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 600, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con il mappale 881; a est con il mappale 127; a sud con il mappale 128; a ovest con il mappale 124.
- foglio 59 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 26, indirizzo catastale: VIA DELLA CORNICE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'area così identificata è sita all'interno del mappale 126
censita come area urbana in quanto con ogni probabilità corrispondente ad area di sedime di fabbricato ad oggi non più identificabile.

Presenta una forma irregolare, un'orografia media forte acclività, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: no il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 21.884,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 175.112,80 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 175.000,00 |



Data della valutazione:

01/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I terreni in oggetto sono attraversati da una pista di servizio alle attività estrattive di cui la Società esecutata è concessionaria. La strada di accesso all'ingresso della cava è da considerarsi viabilità consortile funzionale all'intero polo estrattivo come da Decreto Regione Liguria n° 2892 del 21.10.2009. Il polo estrattivo riguarda due cave, la prima in Concessione alla Società esecutata (cava bassa), la seconda di proprietà del Comune della Spezia (cava alta); il tutto come indicato nell'allegata documentazione fotografica.

Si segnala che all'interno del mappale 117 (oggetto di pignoramento e della presente stima) è indicato nella mappa catastale un piccolo fabbricato rurale posizionato sul lato destro della viabilità di cui però il perito non ha trovato evidenza durante i sopralluoghi. In prossimità dell'area di sedime individuata come localizzazione del manufatto sono stati riscontrati una porzione di un muro in pietra che potrebbe essere il residuo di un paramento murario di un fabbricato ad oggi crollato oltre alla presenza di pietre che potrebbero rappresentare ciò che resta di un manufatto di cui non è stato possibile ricostruirne l'ingombro in pianta. Tale manufatto, anche qualora fosse esistente è catastalmente identificato dal numero 1038 (ex 118) e **non è oggetto di pignoramento quindi di stima** perchè di altra proprietà.

Relativamente agli immobili pignorati (con riferimento all'esecuzione immobiliare n° 18/2019 riunita nella presente) con atto esecutivo del 05.02.2019 di cui al Registro Generale n° 1407 e Registro Particolare n° 1048 si riporta quanto segue: trattasi di beni pignorati per la **quota complessiva di 85/100** di piena proprietà a persone fisiche che risultano socie della Società esecutata di cui alla primaria esecuzione.

Tali immobili sono costituiti da due terreni, un'area urbana di cui al mappale 886 ed un piccolo manufatto diruto di cui mappale 119. All'interno dell'area si sviluppa la strada interpodereale che si raccorda con quella realizzata su terreni della società esecutata.

Ad oggi pertanto gli immobili oggetto di vendita della **presente esecuzione riunita** sono i seguenti: **TERRENI** di cui al **Fg. 59 mappali 117 - 123 - 332 e 333** per la piena e l'intera proprietà per un totale di mq 16.750 oltre ai **TERRENI** di cui al **Fg. 59 mappali 881 e 126** ed **AREA URBANA** di cui al **fg.59 mappale 886** per la quota di piena proprietà pari ad 85/100 corrispondenti a mq 4.331,60 oltre al manufatto diruto identificato al CATASTO FABBRICATI di cui al fg. 59 mappale 119 identificato come unità collabente sempre la quota di piena proprietà di **85/100**. All'interno del compendio immobiliare sono stati rinvenuti attrezzature di vario genere, scarti di lavorazione della cava, blocchi di pietra, un container, un gruppo elettrogeno, una carcassa di un minibus, una pala meccanica, rifiuti ed oggetti di vario genere, con ogni probabilità inventariati dal Custode Giudiziario. Tutto ciò trattandosi di beni mobili non rientrano nella stima della presente perizia né nei compiti del sottoscritto fornirne puntuale inventario. L'esperto estimatore ne fa menzione solo a mero titolo informativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IL compendio immobiliare risulta accessibile attraverso strada esistente che si diparte dalla via litoranea ed attraversa terreni di proprietà altrui su cui esiste da tempo immemorabile diritto di passo come dichiarato negli atti di provenienza.

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2017 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 572/2017 di repertorio, iscritta il 25/05/2017 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 4065; Reg. part. 618, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: €208.924,25.

La formalità è riferita solamente a mappali 117 - 123 - 332 - 333 del foglio 59 per la quota di proprietà di 1/1

ipoteca attiva, stipulata il 20/06/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1408 di repertorio, iscritta il 01/07/2014 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 4406; Reg. Part. 516, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

La formalità è riferita solamente a mappali 119 886 - 126 - 881 del foglio 59 limitatamente alla piena proprietà di 7/10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/02/2019 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 2061/2019 di repertorio, trascritta il 18/02/2019 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 1407; Reg. Part. 1048, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto del 30.05.2017.

La formalità è riferita solamente a ai mappali 881 - 126 - 119 - 886 del foglio 59 del foglio 59 per la quota totale di piena proprietà di 85/100

pignoramento, stipulata il 01/08/2017 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 2294/2017 di repertorio, trascritta il 31/08/2017 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 6999; Reg. Part. 5121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto del 30.05.2017.

La formalità è riferita solamente a ai mappali 117- 123 - 332 - 333 del foglio 59 per la quota di proprietà di 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: rif. Decreto Regione Liguria n° 2892 del 21.09.2009 e n° 468 del 07.03.2011

Ulteriori avvertenze:

D.lgs. 42/2004 art. 136 (beni paesaggistici).



Per le specifiche relative agli accessi alla cava, all'utilizzo della strada ed alle potenzialità reddituali del sito si rimanda alla relazione del Geologo Dott. Franco Ferrari revisionata in data 24.04.2019 a seguito del nuovo pignoramento del 05.02.2019 (Reg. Gen.1407; Reg. part. 1048) inerente gli immobili di cui ai mappali 881 - 126 - 119 - e 886 che allegata lla presente relazione ne fa parte essenziale ed integrante.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 TOTALE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2007), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di NOTAIO CHIARANDINI Fiammetta ai nn. 49749/20110 di repertorio, trascritto il 14/01/2008 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 222; REg. gen. 294.
Il titolo è riferito solamente a mappali 881 - 126 - 119 - 886

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 22/02/2008), con atto stipulato il 22/02/2008 a firma di Notaio RAIMONDI Tito ai nn. 141969/29946 di repertorio, trascritto il 06/03/2008 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 1099; REg. gen. 1729.
Il titolo è riferito solamente a mappali 117 - 123 - 332 - 333

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/09/1997 fino al 30/11/2002), con atto stipulato il 23/09/1997 a firma di TRIBUNALE SP ai nn. 5228 di repertorio, trascritto il 31/12/1997 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 7833; REg. gen. 9931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/11/2002 fino al 20/12/2007), con atto stipulato il 27/05/2003 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 56/432 di repertorio, trascritto il 18/08/2003 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 5139; REg. Gen. 7010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 TOTALE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2007 fino al 22/02/2008), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di NOTAIO CHIARANDINI Fiammetta ai nn. 49749/20110 di repertorio, trascritto il 14/01/2008 a La Spezia ai nn. Reg.Part. 222; REg. gen. 294.
Il titolo è riferito solamente a mappali 881 - 126 - 119 - 886

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I beni immobili in oggetto risultano essere sottoposti ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico;
- aree carsiche;
- aree a rischio incendio;
- in parte area di cava;
- D.lgs. 42/2004 art. 136
- SIC Portovenere, Riomaggiore, San Benedetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera C.C. n° 19 in data 05.05.2003 in vigore dal 25.06.2003, l'immobile



ricade in zona Art.22- Territori non insediabili di valore ambientale relativamente al 100% delle superficie dei mappali 117, 123 e 332; art. 22 relativamente al 64,33% del mappale 333, la restante parte (35,67%) area di produzione agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Organismi territoriali elementari Monte di S. Croce

PUC vigente, in forza di delibera C.C. n° 19 in data 05.05.2003 in vigore dal 25.06.2003, l'immobile ricade in zona Art.20- Area di produzione agricola relativamente al 100% delle superficie dei mappali 881 - 126 - 119 e 886. Norme tecniche di attuazione ed indici: Organismi territoriali elementari Monte di S. Croce

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale corrisponde a quanto indicato negli atti di pignoramento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

In relazione al manufatto di cui al mappale 119 non è stato possibile rinvenire alcun dato che ne potesse confermare la liceità urbanistica. Si tratta altresì di un fabbricato costruito in epoca sicuramente antecedente al 1967.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto pubblico - conferimento in società di beni immobili di cui al rogito notaio Tuito Raimondi del 22.08.2008rep. 141969/29946 Reg. Part. 1099; Reg. gen.1729)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LA SPEZIA VIA DELLA CORNICE, FRAZIONE ZONA MONTE SANTA CROCE,
QUARTIERE LITORANEA STRADA PER LE CINQUE TERRE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie commerciale di **16.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni di natura boschiva ed in parte agricoli con inserita una strada sterrata a forte pendenza che permette l'accesso ad una cava sotterranea di marmo portoro. L'accesso alla cava risulta all'interno di uno dei mappali (il 333) facenti parte del compendio immobiliare pignorato e quindi oggetto di stima ai fine della vendita forzata così come una parte della cava stessa (la zona prospiciente l'ingresso) attualmente sfruttata dalla Società eseguita . La porzione di cava su terreno di proprietà non risulta contenere più materiale cavabile. Lo sfruttamento dell'intera cava è oggetto di in forza di autorizzazione regionale e concessione da parte del Comune della Spezia, poichè la cava si estende per massima parte su proprietà del Comune della Spezia (mappale 47 fg.76). Maggiori dettagli e più precise informazioni sono riportate nell'allegata relazione redatta dal Geologo Dott. Ferrari.



All'interno del mappale 117 risulta essere riportato nelle mappe catastali un manufatto identificato con la particella 1038 (ex 118) - bene immobile di altra proprietà- sito ai margini della pista sterrata di accesso alla cava. Il perito durante i sopralluoghi non ha rinvenuto alcun manufatto se non tracce di murature in pietrame potenzialmente riconducibili ad un fabbricato ormai completamente diruto.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 117 (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG - U, superficie 3740, reddito agrario 0,58 € reddito dominicale 1,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord.794 fg.59; a est con map. 881 fg. 59 a sud con map. 123 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a ovest con map. 116
- foglio 59 particella 123 (catasto terreni), qualità/classe PASC. CESSPUG - U, superficie 2770, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 1,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 117 fg.59 (stessa proprietà); a est con mappale 124 fg. 59; a sud con mappale 332 fg. 59 (stessa proprietà); a ovest con mappale 116 fg. 59 e mappale 47 fg.76
- foglio 59 particella 332 (catasto terreni), qualità/classe PASC. CESPUG - U , superficie 1440, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,52 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 123 fg. 59; a est con map. 333 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a sud con map. 333 (stessa proprietà) fg. 59; a ovest map.47 fg.76;
- foglio 59 particella 333 (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG - U , superficie 8800, reddito agrario 1,26 € reddito dominicale 3,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografo 02.01.1976
Coerenze: a nord con map. 332 (stessa proprietà) e map. 124 fg. 59; a est con map. 334 fg. 59; a sud con map. 366 fg. 59; ovest map.47 fg.76.

Presenta , un'orografia media- forte acclività, sono state rilevate le seguenti colture arboree: piante spontanee ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

al di sotto della media 

ferrovia distante 3 Km

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni a media- forte acclività raggiungibili dalla strada pubblica Via delle Cinque Terre (Litoranea), attraverso un accesso dotato di sbarra con apertura/chiusura elettrica che introduce in un percorso sterrato carrabile per la prima parte su terreni di altra proprietà utilizzabile anche con mezzi pesanti su cui insite servitù di passo come descritta nell'atto di compravendita dei terreni oggetto di perizia oltre ad altri a firma notaio *** DATO OSCURATO *** del 20.12.2007 rep. 49749/20110 Reg. Gen. 294, Reg. part. 222. Detto atto è relativo all'acquisto da parte dei soci della società eseguita, in qualità però di persone fisiche quindi come beni personali.



Tale servitù di passo è stata riportata anche nell'atto di conferimento nella Società eseguita *** DATO OSCURATO *** dei beni pignorati (atto a firma Notaio *** DATO OSCURATO *** del 22.02.2008 num. rep. 14969/29946 Reg. Gen.1729; Reg. Part. 1099. (Atto di provenienza). **Si segnala che, poichè il presente atto richiama relativamente all'accesso a detti terreni la servitù riportata e trascritta nell'atto precedente (notaio *** DATO OSCURATO *** del 20.12.2007) il diritto di accesso a favore dei mappali pignorati è relativo al percorso stradale dalla strada delle Cinque Terre fino al confine con il mappale 881 del foglio 59. Ad oggi essendo stato pignorato anche il mappale 881 (bene di proprietà a titolo personale dei soci della Soc. eseguita) tale percorso (cioè il diritto di passo) sarà pertanto garantito. Il mappale 881 sebbene in quota fa parte del medesimo lotto di vendita dei suindicati terreni.**

Quanto sopra poichè l'atto notarile precedente (atto 2007 Notaio * DATO OSCURATO ***) a quello relativo al conferimento dei beni nella società eseguita (atto 2008 Notaio *** DATO OSCURATO ***) riguardava anche l'acquisto del mappale 881 e quindi iscriveva servitù anche sul medesimo.**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| terreno agricolo | 16.750,00 | x | 100 % | = | 16.750,00 |
| Totale: | 16.750,00 | | | | 16.750,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/02/2008

Fonte di informazione: Archivio Notarile della Spezia

Superfici principali e secondarie: 16750

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 3,58 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di terreni boschivi adibibili a pascolo cespugliato e solo in parte a produzione agricola il valore venale scaturibile da stime sintetico - comparative risulta particolarmente modesto. A parere dello scrivente altresì l'individuazione del valore di stima di detti beni non può prescindere dalle potenzialità che detti immobili assumono rappresentando l'unica via di accesso alle cave ("*cava bassa*" in concessione alla società eseguita e "*cava alta*" di proprietà del Comune della Spezia) ed essendovi stata realizzata al loro interno una viabilità carrabile seppur di natura consortile e con l'obbligo del ripristino al momento della cessazione delle attività estrattive del sito. Inoltre rappresentano un valore (*crf perizia geologo*) sia l'imbocco alla cava sia il tratto di galleria già scavato che oltretutto rappresenta già un naturale collegamento con la cava alta di proprietà del Comune.



Tali potenzialità sono state descritte ed analizzate nella relazione di stima del geologo Dott. Ferrari che si allega come parte integrante ed essenziale della presente relazione, e riguardano sia il valore della strada che l'imbocco e le gallerie scavate oltre che il possibile reddito ricavabile dallo sfruttamento del diritto di passo da parte dei concessionari attuali o futuri delle cave.

Poichè però tale redditività non è certa in quanto dipenderà dalle validità delle concessioni e dall'operatività delle cave, nonchè dalla loro resa estrattiva, si ritiene che il valore dei terreni stimati alla data odierna non possa essere il mero risultato della somma algebrica del valore dei terreni in base alla loro coltura e qualità intrinseche ed estrinseche (stima sintetico-comparativa) e del valore della strada sommata al valore dell'ingresso e delle gallerie nonche alla potenziale redditività dovuta appunto al pedaggio sulla medesima calcolato in percentuale sulla quantità del materiale estratto.

Quanto sopra poichè potrebbero non realizzarsi le condizioni per cui i potenziali acquirenti dei terreni possano godere di tali redditi.

Infatti la decadenza della concessione o la dismissione dell'attività da parte della Società attualmente concessionaria (società eseguita), l'interruzione completa delle attività di cava negli anni futuri potrebbero inficiare le aspettative di reddito correttamente individuate ed indicate nella relazione di stima del Geologo Dott. Ferrari allegata alla presente perizia e facentene parte integrante.

Tuttavia l' Esperto Stimatore ritiene che trattandosi di potenzialità comunque oggettive seppur potenziali e condizionate, sia doveroso tenerne conto nella presente valutazione pur se prudenzialmente.

Dalle considerazioni emerse e dalle valutazioni eseguite lo scrivente ritiene di attribuire un valore intrinseco di € 4,00/mq di terreno. Tale valore sebbene leggermente superiore ai valori ottenuti per comparazione viene così individuato viste le caratteristiche intrinseche del sito, la sua esposizione ed il suo stato manutentivo.

Per i motivi soprariportati relativi: alla presenza della strada, dell'ingresso alla cava e delle gallerie, della potenziale redditività scaturibile dal verificarsi di alcune condizioni favorevoli ma non certe, si ritiene di incrementare il valore di stima sulla base dei calcoli esplicitati nella relazione tecnica del geologo coadiutore dello scrivente. Si determina pertanto un valore complessivo dei terreni ritenendo congruo di aumentarlo del 100% rispetto alla stima a valore agricolo.

Il valore così individuato ammonta pertanto ad €8,00/mq che va moltiplicato per la superficie complessiva dei terreni da porre in vendita: **mappali 333, 332, 123, e 117** per la quota di 100/100 per complessivi **mq 16.750**; **L'importo di stima corrispondente pertanto ammonta ad € 8,00/mq x mq 16750 = €134.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-----------|---|------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 16.750,00 | x | 8,00 | = | 134.000,00 |
|-------------------------------|-----------|---|------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 134.000,00 |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 134.000,00 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

BENI IN LA SPEZIA VIA DELLA CORNICE, FRAZIONE ZONA MONTE SANTA CROCE,
QUARTIERE LITORANEA STRADA PER LE CINQUE TERRE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada



per le Cinque Terre, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di:

- 15/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 70/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'interno del mappale 881 è presente altresì un fabbricato diruto classificato catastalmente dal mappale 119 come unità collabente (privo di copertura e con murature perimetrali in parte crollate); il manufatto ha una superficie in pianta di circa mq 38 con altezze dei muri variabili da mt. 2,30 a mt.2,90.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30 - 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 119 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA DELLA CROCE N° 96, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 129; da tutti gli altri lati mappale 881
trattasi di fabbricato diruto

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

al di sotto della media

ferrovia distante 3 Km

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un manufatto di forma rettangola avente dimensioni interne di circa ml. 4,20 x 6,20. Le murature hanno uno spessore variabile di circa cm 50 - 60. Si accede all'interno attraverso un vano porta con architrave in pietra. A causa dello stato di degrado, del pericolo di crolli, dello stato di abbandono e della folta vegetazione cresciuta all'interno, oltre alla presenza di detriti e rifiuti, non è stato possibile eseguire un accurato rilievo delle porzioni di muratura in relazione alle loro parziali altezze. Si è comunque determinato che la consistenza media dei paramenti murari riporti un'altezza variabile da cmt. 2,30 a mt. 2,90. A confine del prospetto nord del manufatto, quasi in aderenza al medesimo è presente un piccolo locale in mattoni di laterizio non intonacati con copertura il latero cemento. Il locale non è accessibile e presumibilmente trattasi di un manufatto edificato in epoca abbastanza recente e comunque successiva a quella del manufatto principale forse quale locale igienico. Catastralmente il manufatto non è censito in mappa e risulterebbe posizionato sul mappale 126 (non oggetto di esecuzione). Visto il suo stato di assoluto degrado, la sua consistenza e pertanto l'eventuale valore minimo lo scrivente non ha svolto verifiche strumentali - topografiche per accertarne la corretta posizione in mappa, ritenendo che le spese tecniche per tale operazione avrebbero senz'altro superato di molto l'eventuale valore residuale del medesimo anche qualora risultasse ricadere all'interno del mappale 881 pignorato, visto inoltre che comunque non essendo



catastalmente censito risulterebbe altresì difficile poterne dimostrare la leicità urbanistica. per tale motivo tale manufatto è escluso dalla presente valutazione. In prossimità del rustico di cui sopra identificato dal mappale 119, su terreno di cui al mappale 881 (vedi corpo C) è posizionato un container chiuso che essendo un bene mobile non viene preso in considerazione nella presente perizia ma solamente segnalato. I potenziali acquirenti dovranno prendere informazioni presso Il Delegato alla vendita per le procedure ed oneri relativi alla rimozione del medesimo come del resto per tutti i rifiuti, gli oggetti, le attrezzature nonché i blocchi di pietra già cavati presenti sull'intero compendio immobiliare che non fossero rimosse dagli esecutati. Verifiche in tal senso potranno essere eseguite dai potenziali acquirenti durante gli accessi preventivi alla vendita. Nella presente perizia e nell'allegata documentazione fotografica è possibile verificare la presenza di alcuni di essi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| manufatto in pietra diruto | 38,00 | x | 100 % | = | 38,00 |
| Totale: | 38,00 | | | | 38,00 |

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'importo di stima è stato determinato sulla base della consistenza del bene, delle sue caratteristiche intrinseche, estrinseche e potenziali comparando il manufatto ad altri simili seppur in altre zone ma con le stesse prerogative relative al loro potenziale recupero ai fini abitativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 200,00 = **7.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.460,00**

BENI IN LA SPEZIA VIA DELLA CORNICE, FRAZIONE ZONA MONTE SANTA CROCE,
QUARTIERE LITORANEA STRADA PER LE CINQUE TERRE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a LA SPEZIA Via della Cornice, frazione zona Monte Santa Croce, quartiere Litoranea strada per le Cinque Terre, della superficie commerciale di **5.096,00** mq per la quota di:

- 15/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



- 70/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni di natura boschiva ed in parte agricoli con inserita una strada sterrata a forte pendenza, strada che prosegue nel terreno di cui al mappale 117 che prosegue per l'accesso ad una cava sotterranea di marmo portoro. Relativamente al mappale 886 trattasi di area urbana con molta probabilità residuo di persistente area di sedime di un manufatto. L'area è inaccessibile a causa della folta vegetazione. Ulteriori informazioni e dettagli sono riportate nell'allegata relazione redatta dal Geologo Dott. Ferrari.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 881 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG, superficie 4470, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 1,62 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con il mappale 129; a est con i mappali 882-122 e 127; a sud con i mappali 126 e 124; ad ovest con il mappale 117
- foglio 59 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 600, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con il mappale 881; a est con il mappale 127; a sud con il mappale 128; a ovest con il mappale 124.
- foglio 59 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 26, indirizzo catastale: VIA DELLA CORNICE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'area così identificata è sita all'interno del mappale 126 censita come area urbana in quanto con ogni probabilità corrispondente ad area di sedime di fabbricato ad oggi non più identificabile.

Presenta una forma irregolare, un'orografia media forte acclività, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: no Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

al di sotto della media 

ferrovia distante 3 Km

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni a media- forte acclività raggiungibili dalla strada pubblica Via delle Cinque Terre (Litoranea), attraverso un accesso dotato di sbarra con apertura/chiusura elettrica che introduce in un percorso sterrato carrabile per la prima parte su terreni di altra proprietà utilizzabile anche con mezzi pesanti su cui insite servitù di passo come descritta nell'atto di compravendita dei terreni oggetto di perizia oltre ad altri a firma notaio *** DATO OSCURATO *** del 20.12.2007 rep. 49749/20110 Reg. Gen. 294, Reg. part. 222.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreni agricoli compresa area urbana di mq 26 corrisponde al mappale 886 | 5.096,00 | x | 100 % | = | 5.096,00 |
| Totale: | 5.096,00 | | | | 5.096,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di terreni boschivi adibibili a pascolo cespugliato e solo in parte a produzione agricola il valore venale scaturibile da stime sintetiche - comparative risulta particolarmente modesto. A parere dello scrivente altresì l'individuazione del valore di stima di detti beni non può prescindere dalle potenzialità che detti immobili assumono rappresentando l'unica via di accesso alle cave ("cava bassa" in concessione alla società esecutata e "cava alta" di proprietà del Comune della Spezia) ed essendovi stata realizzata al loro interno una viabilità carrabile seppur di natura consortile e con l'obbligo del ripristino al momento della cessazione delle attività estrattive del sito. Inoltre rappresentano un valore (crf perizia geologo) sia l'imbocco alla cava sia il tratto di galleria già scavato che oltretutto rappresenta già un naturale collegamento con la cava alta di proprietà del Comune.

Tali potenzialità sono state descritte ed analizzate nella relazione di stima del geologo Dott. Ferrari che si allega come parte integrante ed essenziale della presente relazione, e riguardano sia il valore della strada che l'imbocco e le gallerie scavate oltre che il possibile reddito ricavabile dallo sfruttamento del diritto di passo da parte dei concessionari attuali o futuri delle cave.

Poichè però tale redditività non è certa in quanto dipenderà dalle validità delle concessioni e dall'operatività delle cave, nonché dalla loro resa estrattiva, si ritiene che il valore dei terreni stimati alla data odierna non possa essere il mero risultato della somma algebrica del valore dei terreni in base alla loro coltura e qualità intrinseche ed estrinseche (stima sintetica-comparativa) e del valore della strada sommata al valore dell'ingresso e delle gallerie nonché alla potenziale redditività dovuta appunto al pedaggio sulla medesima calcolato in percentuale sulla quantità del materiale estratto.

Quanto sopra poichè potrebbero non realizzarsi le condizioni per cui i potenziali acquirenti dei terreni possano godere di tali redditi.

Infatti la decadenza della concessione o la dismissione dell'attività da parte della Società attualmente concessionaria (società esecutata), l'interruzione completa delle attività di cava negli anni futuri potrebbero inficiare le aspettative di reddito correttamente individuate ed indicate nella relazione di stima del Geologo Dott. Ferrari allegata alla presente perizia e facentene parte integrante.

Tuttavia l'Esperto Stimatore ritiene che trattandosi di potenzialità comunque oggettive seppur potenziali e condizionate, sia doveroso tenerne conto nella presente valutazione pur se prudenzialmente.

Dalle considerazioni emerse e dalle valutazioni eseguite lo scrivente ritiene di attribuire un valore intrinseco di € 4,00/mq di terreno. Tale valore sebbene leggermente superiore ai valori ottenuti per comparazione viene così individuato viste le caratteristiche intrinseche del sito, la sua esposizione ed il suo stato manutentivo.



Per i motivi soprariportati relativi: alla presenza della strada, della potenziale redditività scaturibile dal verificarsi di alcune condizioni favorevoli ma non certe, si ritiene di incrementare il valore di stima sulla base dei calcoli esplicitati nella relazione tecnica del geologo coadiutore dello scrivente. Si determina pertanto un valore complessivo dei terreni ritenendo congruo di aumentarlo del 100% rispetto alla stima a valore agricolo. Tali considerazioni e stime corrispondono esattamente a quanto riportato relativamente al corpo "A" trattandosi di fatto del medesimo compendio immobiliare pur se derivanti da esecuzioni differenti (oggi riunite) e di immobili pignorati in quota.

Il valore così individuato ammonta pertanto ad €8,00/mq che va moltiplicato per la superficie complessiva dei terreni da porre in vendita: mappali 881, 126, 886 per complessivi mq 5096; L'importo di stima corrispondente sarà calcolato in quota.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.096,00 x 8,00 = **40.768,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.768,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.652,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di terreni con caratterizzazione boschiva ed in parte agricola. Data la peculiarità del compendio immobiliare (trattandosi di terreni su cui è stata realizzata una pista carrabile che permette l'unico accesso a siti di cava e quindi potenzialmente funzionale ad una attività produttiva), la stima è stata condotta sia sulla base di indagini di mercato che sulla base di valutazioni economiche scaturite dalle potenzialità produttive- estrattive dei siti di cava. Per queste ragioni il perito si è avvalso della consulenza di un geologo nominato come coadiutore dell'esperto stimatore. (vedi relazione allegata che fa parte integrante della presenza relazione)

La valutazione ha tenuto conto a titolo comparativo anche dei valori dei terreni rinvenuti negli atti di compravendita.

Relativamente al manufatto diruto identificato catastalmente dal mappale 119 il perito ha espresso una valutazione a corpo in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed istrinseche dell'immobile, in relazione alle sue potenzialità (ipotesi di recupero edilizio con ampliamento del volume fino ad un 30%). Infatti attraverso un adeguato iter progettuale sarebbe possibile il recupero del manufatto ad uso abitativo. L'accessibilità attraverso strada carrabile seppur impervia e sterrata, l'ottima esposizione geografica e la notevole panoramicità del bene potenzialmente potrebbero suscitare interesse in tal senso. Si segnala altresì che a fronte delle potenzialità espresse l'intervento avrebbe un costo economico considerevole ed un iter amministrativo complesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia , ufficio del registro di La Spezia , conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia , ufficio tecnico di La Spezia, ed inoltre: relazione di stima del Dott. Ferrari geologo nominato coadiutore del sottoscritto esperto Stimatore.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | terreno agricolo | 16.750,00 | 0,00 | 134.000,00 | 134.000,00 |
| B | rustico | 38,00 | 0,00 | 7.600,00 | 6.460,00 |



| | | | | | |
|---|---------------------|----------|------|---------------------|---------------------|
| C | terreno agricolo | 5.096,00 | 0,00 | 40.768,00 | 34.652,80 |
| | | | | 182.368,00 € | 175.112,80 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

relativamente ai terreni ed al manufatto in quota (pignorati per 85/100) si dichiara che gli immobili non risultano divisibili: relativamente ai terreni a causa della presenza della strada, relativamente al fabbricato in ordine alla sua modesta consistenza.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 175.112,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 112,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 175.000,00**

data 01/05/2019

il tecnico incaricato
FEDERICO BIANCHI

