

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 112/2023
data udienza: 26/06/24

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Edificio unifamiliare

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



INDICE SINTETICO**BENE:** via degli Ontani di levante n°23 - Massa (MS) - 54100**Lotto: 001 - Edificio unifamiliare****1 DATI CATASTALI****Corpo:** A**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

foglio **154**, particella **47**, subalterno **1**, indirizzo via degli Ontani di levante 23, piano T-1, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, superficie Totale: 246mq Totale escluse aree scoperte: 197mq, rendita euro 1.621,67

2 STATO DI POSSESSO**Corpo:** A**Possesso:** occupato da [REDACTED]**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:** S [REDACTED]**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** A**Comproprietari:** Nessuno**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI****Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**7 PREZZO****Prezzo da libero:** € 476.050,00

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Ronchi**
via degli Ontani di levante n°23

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare

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

Il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato. La certificazione delle trascrizioni risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La certificazione ha interessato l'identificativo catastale attuale che è variato nel 2017. Attualmente l'immobile è identificato al foglio 154 mappale 47 sub. 1 mentre in precedenza al fg.154 mappale 47. La sottoscritta ha provveduto ad integrare la certificazione estendendola all'identificativo precedente.

Il creditore precedente ha depositato la visura catastale attuale e storica dell'immobile. La sottoscritta ha provveduto a reperire il certificato storico di residenza, l'estratto di matrimonio e lo stato di famiglia di

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Ronchi, via degli Ontani di levante n°23

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],
foglio 154, particella 47, subalterno 1, indirizzo via degli Ontani di levante 23, piano T-1,
comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani,
superficie Totale: 246mq Totale escluse aree scoperte: 197mq, rendita € 1.621,67

Derivante da:

Confini: a nord mappale 617 altra proprietà, a est mappali 918 altra proprietà, 45 e 46 stessa proprietà, 48 altra proprietà. A sud mappale 902, 903 e 120 altra proprietà; ad ovest mappale 102 altra proprietà

NOTA 1

L'unità immobiliare è identificata con il mappale 47 e subalterno 1 dal 15/09/2017.

In precedenza, veniva identificata dal solo numero 47 (senza subalterno). L'unità immobiliare identificata al fg.153 e mappale 47, è stata soppressa per *variazione dovuta ad ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni*.

NOTA 2

il confine fra la particella 47 e la 45, 46 e 120 non è materializzato.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dal confronto fra lo stato esistente e la planimetria catastale agli atti sono emerse delle difformità, per cui è necessario:

- aggiornare la mappa catastale per inserimento fabbricato adibito a lavanderia.
- aggiornare la planimetria catastale per la corretta rappresentazione dell'immobile sia al piano terra che al piano primo; al piano terra non è rappresentata la camera a destra dell'ingresso e al piano primo, non sono rappresentati, il bagno e la stanza armadi comunicanti con la camera matrimoniale.

Regolarizzabile mediante:

Pratica *tipo mappale* per aggiornamento catasto terreni e *docfa* per aggiornamento catasto fabbricati.

Oneri professionali e diritti catastali: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla dalla quale è possibile raggiungere facilmente il litorale dei Ronchi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (800m), alimentari (500m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: litorale di Massa a 900m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 800m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato occupato da [REDACTED], insieme ai suoi familiari, senza alcun titolo.

Nota:

La [REDACTED] dichiara di avere un contratto di comodato d'uso gratuito; da indagine presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti.



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:

- **Domanda giudiziale Accertamento simulazione atti**

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da:

Accertamento simulazione atti;

A rogito di Tribunale di Massa in data 22/12/19 ai nn. 6.415/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 23/12/2019 ai nn. 11.653/8.869.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **IMMOBILIARE MARE E FARINA & C. snc**

con sede in Massa CF 00386990451 contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento; a rogito di Tribunale di Massa in data 03/11/2015 ai nn.3601/2015 iscritto/trascritto a Massa in data 12/11/20215 ai nn. 9.339/6.843;

Nota:

Il pignoramento risale al 2015, all'epoca l'immobile era catastalmente identificato con il fg.154 e mappale 47. Nel 2017, in seguito ad una variazione per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni, la particella 47 è stata soppressa ed è stata istituita la particella 47 sub.1.

Nota:

Il pignoramento, che deriva da esecuzione immobiliare RG 139/15, è stato estinto con atto depositato in data 3/10/18 come da indagine svolta dalla Custode presso il Tribunale di Massa.

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento; a rogito di Tribunale di Massa in data 15/10/2023 ai nn. 2230/2023 iscritto/trascritto a Massa in data 04/12/2023 ai nn. 11.976/9.719;



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: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

ad oggi (attuale proprietario)

In forza di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

Annotazione del 14/03/23 Servizio P.I. Massa Carrara RP 273 RG 2414 Inefficacia parziale

Note:

con l'atto, [REDACTED], cede la proprietà dell'immobile, al socio [REDACTED].

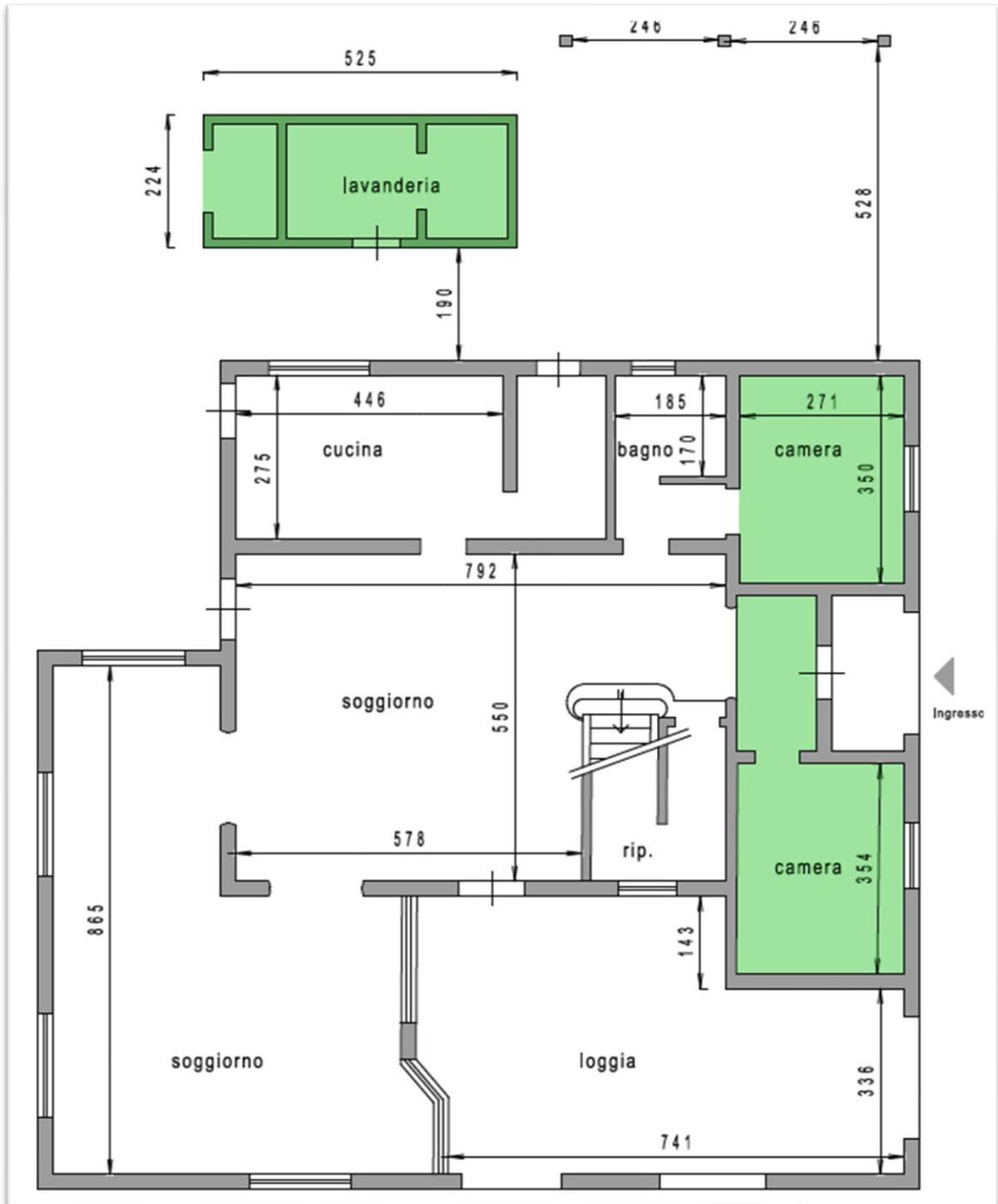


7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

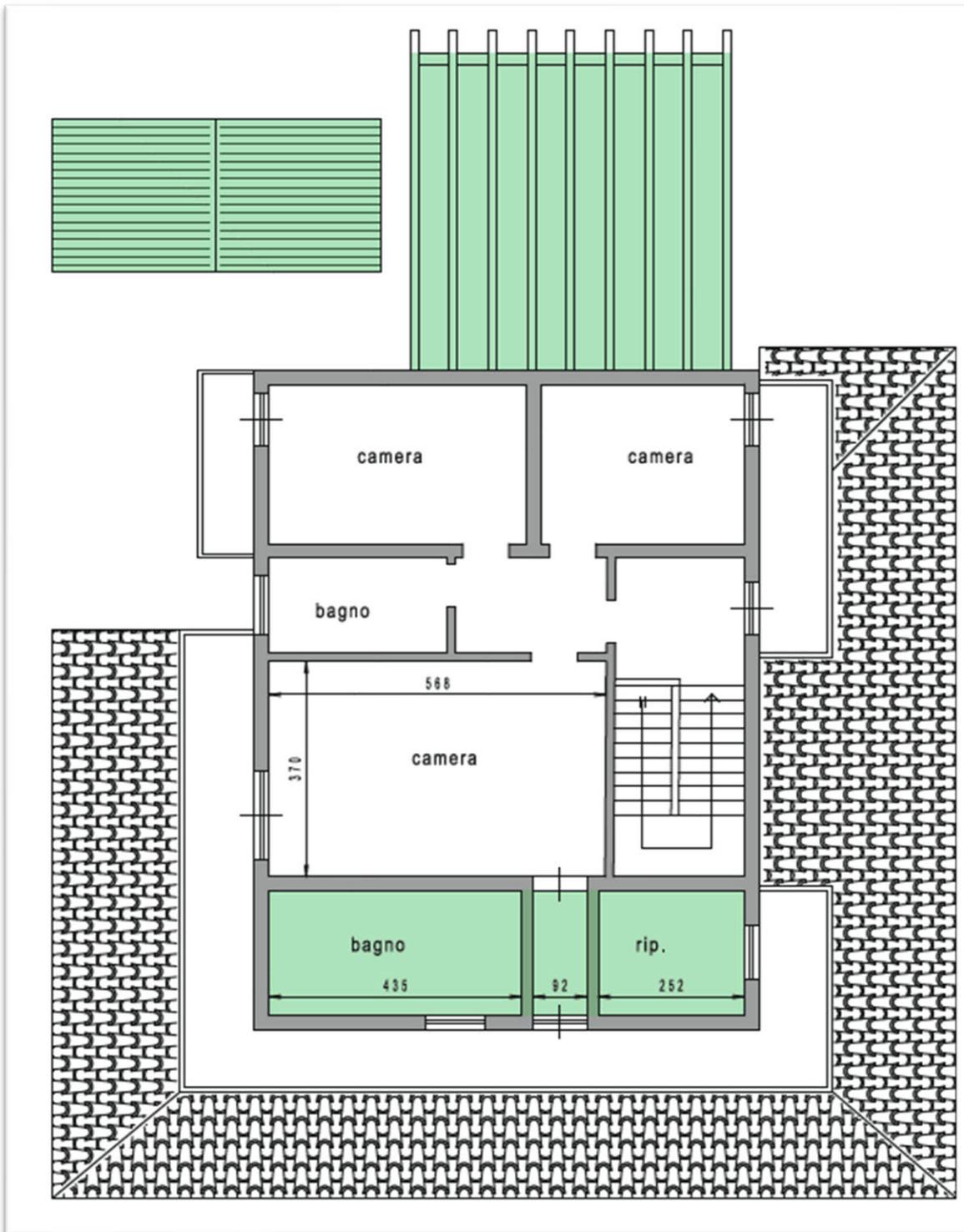
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra lo stato esistente e quanto rappresentato nel condono edilizio, emergono delle difformità. Per una migliore comprensione si riportano le planimetrie del piano terra e del piano primo come da rilievo effettuato.



PIANO TERRA – ESISTENTE





PIANO PRIMO – ESISTENTE



Le parti colorate in verde indicano le zone che risultano difformi rispetto alla rappresentazione dell'immobile dichiarata nel condono, in particolare:

al piano terra:

- la lavanderia, esterna al fabbricato, non è presente nei grafici contenuti nel condono;
- le camere ai lati dell'ingresso, nei grafici del condono, sono superfici non residenziali destinate a *loggia*;
- il portico in legno non è rappresentato nel condono;

al piano primo:

- il bagno e il ripostiglio, ai quali si accede dalla camera matrimoniale, non erano presenti nel condono; tali superfici facevano parte del terrazzo, quindi non residenziali.

Come sanare le irregolarità:

Per ottenere la *Concessione edilizia in sanatoria*, è necessario completare il condono con la documentazione mancante. Si evidenzia la mancanza dell'autorizzazione paesaggistica: è necessario presentare domanda di autorizzazione paesaggistica ordinaria riferita al condono, con pagamento finale della sanzione per danno ambientale.

Il completamento del condono, con la documentazione mancante, è di fatto impedito dalla presenza delle difformità sopra evidenziate: queste costituiscono abusi edilizi *successivi* alla domanda di condono e per questo non possono essere sanate tramite tale strumento.

Premesso che la materia è molto complessa e soggetta a continue modifiche normative, dal consulto effettuato presso gli uffici competenti, è emerso che per poter proseguire con il completamento del condono è necessario riportare l'immobile nello stato conforme a quello dichiarato all'epoca della domanda. Dovranno essere eliminati gli abusi edilizi successivi alla domanda di condono e ripristinati i luoghi come da planimetrie dell'arch. Giusti.

In pratica si dovranno demolire:

- all'esterno-piano terra: la lavanderia e il portico in legno, le pareti delle camere per il ripristino della loggia;
- al piano primo: il bagno e il ripostiglio in modo da ripristinare il terrazzo come da progetto originale.

Spese per la regolarizzazione: si stima il seguente importo comprensivo di opere edili, sanzioni, eventuali conguagli oblazioni condono: € 25.000



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico comunale
In forza della delibera:	n°142 del 30/07/2019 e n°117 del 20/07/2021
Zona omogenea:	Ambito territoriale Ronchi-Poveromo
Norme tecniche di attuazione:	art.153 Misure di salvaguardia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note:

L'immobile si trova in zona sottoposta ai seguenti vincoli:

- Regione toscana - Piano paesaggistico PIT Ambito 2 Versilia e costa apuana: zona soggetta art.142 e art.136 D.Lgs. 42/04
- Regione Toscana - Vincolo idrogeologico: R.D.n°3267/23

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

L'immobile pignorato consiste in una villa unifamiliare, disposta su due piani, con corte esterna. Dalla via pubblica, attraversando una strada secondaria, si giunge al cancello di ingresso. Da questo, percorrendo un grigliato erboso, si raggiunge l'ingresso principale. Entrando si trova, sulla sinistra, un locale camera /studio ed un grande soggiorno. Dal soggiorno si ha accesso alla cucina, alla loggia, al bagno e ad una seconda camera. Salendo le scale si giunge al piano primo. Qui si trovano tre camere, due bagni ed una stanza armadi. Le camere sono tutte dotate di balcone o terrazza.

All'esterno si trovano un manufatto in muratura adibito a locale caldaia, lavanderia e ricovero attrezzi ed un porticato in legno.

L'immobile è dotato di un'ampia corte esterna così suddivisa:

- *grigliato erboso* della larghezza di circa 5 metri, collega l'accesso alla proprietà all'ingresso principale del fabbricato e al retro del fabbricato;
- *giardino* nel retro e nel lato loggia
- *lastricato* nella zona cucina-lavanderia-porticato
- *campo da tennis*: la parte più ampia della corte esterna è destinata a campo da tennis. Le dimensioni sono di circa 15 x 30m.

Su Google maps il fabbricato si individua al seguente link <https://maps.app.goo.gl/Xu5CF3nTeCi6Nzdp7>.



Accesso alla proprietà

Seguono le immagini della mappa catastale e di *Google maps*.

Da via dei Fichi, per arrivare al cancello di ingresso, si percorre la strada indicata in rosso e poi in verde. La parte in verde fa parte della proprietà, particella 47, mentre quella in rosso è esterna alla proprietà e appartenente alla particella 617. In Conservatoria sul mappale 617 non risultano registrati atti relativi a servitù di passo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata -
Regime Patrimoniale: separazione dei beni dal 29/09/17 - Data Matrimonio: 08-09-1962
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq 2032,00

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23;

Ha un'altezza utile interna rilevata al piano terra: 2.75m, al piano primo: 2.80m e 2.35m nei locali comunicanti con la camera matrimoniale lato est (bagno e stanza armadi).

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buone condizioni



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

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: scarse Note: non ne è stato verificato il funzionamento
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: cotto condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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



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, disimpegno, 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	242,00	1,00	242,00
loggia, terrazza	superf. esterna lorda	62,00	0,20	12,4
balconi	superf. esterna lorda	8,00	0,25	2,00
corte	superf. catastale	1720,00	0,03	51,60
		2032,00		308,00

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

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

Il 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 Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;
 Uffici del registro di Massa;
 Ufficio tecnico di Massa;
 Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

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.



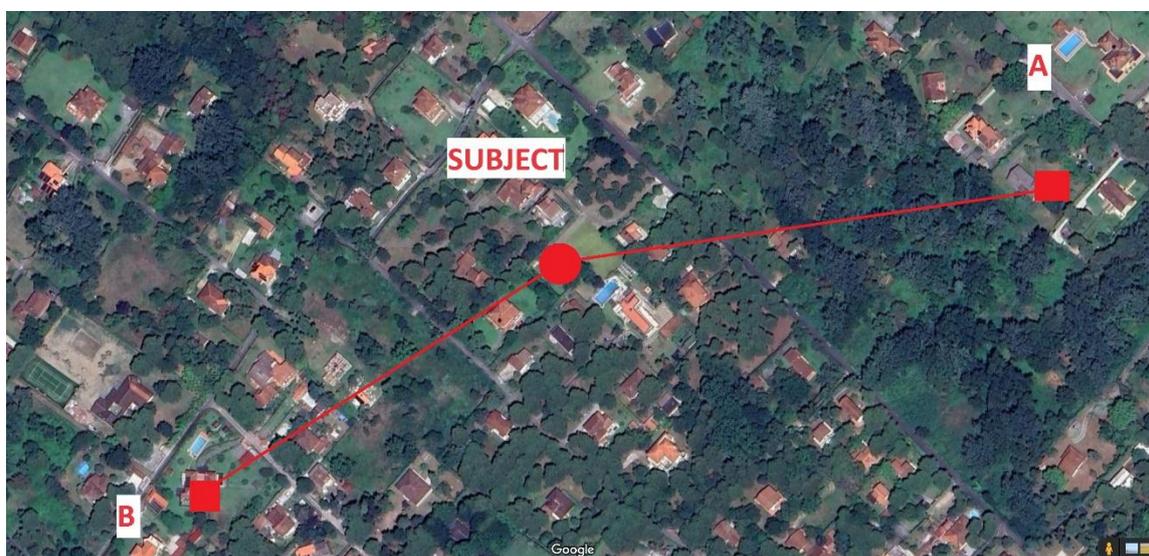
Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

Comparabile A

Edificio unifamiliare a 300m di distanza, in via San Domenichino n°62 Massa
Catastralmente identificato al foglio 154 mapp.71 sub.2, cat. A/7, piano S1 -T-1°
Compravendita del 13/09/2023 Notaio in Massa Di Fazio Arnaldo Rep.24.878
Racc.10.722. Prezzo di compravendita € 807.300,00

Comparabile B

Porzione di bifamiliare a 250m di distanza, in via dei Peri di Ponente n°2 Massa
Catastalmente identificato al foglio 154 mapp.81 sub.15, cat. A/7, piano terra-primo
Compravendita del 20/03/2023 Notaio in Lucca Petteruti Paolo Alberto Rep.1.744
Racc.1.415. Prezzo di compravendita € 860.000,00



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	€ 593.000,00
Valore complessivo intero	€ 593.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 593.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	308,00	€ 593.000,00	€ 593.000,00

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%)	€ 88.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 28.000,00

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:	€ 476.050,00
---	--------------

Data generazione:

24-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Ilaria Battistini

