# Tribunale di Massa PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

N.R.G. E.I. **41/2017** data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Paolo Del Fiandra

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y

Studio in: Via Guglielmi 8 - 54100 Massa

Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it

#### INDICE SINTETICO

BENE: Via Treviso n. 75 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

#### 1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio 139, particella 172, scheda catastale MS0024690 del 28/04/2004, indirizzo Via treviso n. 75, piano T-S1, comune MASSA, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 128 mq. totale escluse aree scoperte 111, rendita € 839,24

#### 2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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:

#### 5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7 PREZZO

Prezzo da libero arrotondato: 329.000,00

## Beni in **Massa (MS)** Località/Frazione **Marina di Massa** Via Treviso n. 75

Lotto: 001

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

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Dr. Andrea Ferrari del 05/05/2017

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: Marina di Massa, Via Treviso n. 75 Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:	
	PROPRIETA" PE
1000/1000	
	USUFRUTTO,

Unità immobiliare:

foglio 139, particella 172, scheda catastale MS0024690 del 28/04/2004, indirizzo Via treviso n. 75, piano T-S1, comune MASSA, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 128 mq. totale escluse aree scoperte 111, rendita € 839,24

Derivante da: sez. B foglio 93 mappale 9082

Confini: a Nord con terreno pertinenziale dell'abitazione identificata al mappale 113 e la corte del fabbricato condominiale del mappale 118; a Est con la corte del fabbricato al mappale 551; a Sud con il terreno identificato ala mappale 531 e la corte del fabbricato al mappale 552 e a Ovest con il la corte del fabbricato identificato al mappale 165 e le corti ai mappali 114 e 115 tutti del foglio 139, s.s.sa

Quota e tipologia del diritto		70	
1/1 di Piena proprietà			4 (1.34)
Cod. Fiscale			
Eventuali comproprietari: Nessuno	÷	ii ii	
		0 0.	- 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
Note: La piena proprietà dell'immobile è avvenuta c	on due diversi a	atti di seguito el	encati:
- guota di 1/1 di NUDA PROPRIETA' con Succession	e testamentaria	a in qualità di ḥ	ipote del sig.
trasc	ritta c/o il Servi:	zio di Pubblicità	Immobiliare
di Massa Carrara con Verbale di pubblicazione di t	testamento il (	07/06/2004 al p	articolare n.
4152 e successivo certificato di denuncia di success	ione testament	taria trascritta i	22/06/2004
al particolare 4612e successiva trascrizione dell'ordi	inanza di accert	amento di qual	ità di erede e
accettazione tacita trascritta il 20/06/2018 al partic	olare 4206:		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
- quota di 1/1 di PIENA PROPRIETA' con il ricongi	ungimento dell	l'usufrutto della	guota della
	ungimento dell	el 13/04/2016	non ancora
oniuge usufruttuaria		7161 13/04/201	, 11011 0110010
volturato c/o l'Ufficio dei servizi catastali.			

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale e intestazione difformi dallo stato di fat-

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia, ricade nella zona a vocazione mista residenziale e turistica della frazione di Marina di Massa a ridosso del centro di Marina di Massa e del suo litorale dotato di tutti i confort. L'ubicazione dell'immobile, distante circa 1 Km dal mare e 4 km dal centro città del Comune di Massa permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche i centri di quartiere dove sono presenti sia gli edifici di primaria necessità che di pubblica utilità (casello autostradale, scuole, banche, negozi, uffici ecc.). Nella zona vi sono edifici quasi esclusivamente residenziali in parte a carattere continuativo e in parte adibiti a seconde case.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Turistica - residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA)-Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) ....

Servizi offerti dalla zona: Stazioni Balneari (buona ), Ristoranti e locali notturni (sufficiente ), centro turistico di Marina di Massa (buono), Aereoclub di Marina di Massa (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistiche balneari Importanti centri limitrofi: Marina di Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Versilia, mare, montagne, cave di marmo...

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Pietrasanta..

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico Autobus di linee urbane e inter distante circa

800 metri

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

# 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
  - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
  - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
  - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
  - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1 Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2 Pignoramenti:
  - Pignoramento a favore di Massa (33) in data 15/03/2017 ai nn. 2179/1491;

critto a

- 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 in quanto è un edificio residenziale monofamiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Dall'analisi dei vari passaggi di proprietà è stato riscontrato un diritto di passo di metri lineari 3 del fabbricato al mappale 114 ( ex mappale 3722) di tre metri.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non è stato reperito nessun Attestato di Prestazione Energetica

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:			
-			proprietario/i
ante ventennio al 27/06/2003.	à	\$2.	N-2 542 1.40
In forza di atto di divisione			
registrato a Massa, in data 21/06/1953, ai nn. 673.			
Note:			
Immobile pervenuto in parte con l'atto di acquisto sopra	a elencato e p	recedenteme	nte per la quo-
ta di 1/1 per la nuda enfiteusi sulla particella originarie	172 su cui è	stata costrui	to il fabbricato
oggetto di stima successivamente affrancate del livello	esistente co	n ordinanza <u>d</u>	el pretore tra-
scritta il 15/06/1976 al particolare 2901 e riunione di us	sufrutto per i	decesso di	del
usufruttuaria del terreno su cui è stata costr	uita l'abitazio	ne	

Titolare/Proprietario:

- (attuale/i proprietario/i) .

In forza di Successione

nn. 68/426; trascritto a Massa (33), in data 22/06/2004, ai nn. 6710/4612.

#### Note:

Immobile pervenuto per la nuda proprietà di 1/1 con atto di successione testamentaria sopra elencata a seguito di Verbale di Pubblicazione Testamento a rogito di verbale di Pubblicazione Testamento a rogito di verbale di 17/11/2003 trascritto il 07/06/2004 a registro generale 6012 particolare 4152 del 07/06/2004 e successivamente per la piena proprietà per ricongiungimento usufrutto (non ancora volturato catastalmente ) in morte dell'usufruttuaria

Ai fini della continuità delle trascrizioni, si fa presente inoltre che esiste la trascrizione dell'ordinanza di accertamento di qualità di erede e l'accettazione tacita emessa dal Tribunale di Milano (MI) il 04/06/2018 al numero di repertorio 54364 trascritta il 20/06/2018 al particolare 4206.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 476

Intestazione

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di villetta per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 13-07-1959 Rilascio in data 09-11-1959 al n. 479/9

Numero pratica: 590

Intestazione

Tipo pratica: Variante

Per lavori: costruzione di villetta per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/07/1963 al n. di prot. 590

Abitabilità/agibilità in data 20/06/1963 al n. di prot. 21584

#### 7.1 Conformità edilizia:

## Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- chiusura e successiva nuova apertura della finestra nella camera lato nord;
- spostamento della finestra nel vano cottura; spostamento della porta d'ingresso nel servizio igienico;
- realizzazione del vano cantina accessibile con un vano scale esterno lato nord;
- realizzazione di canna fumaria esterna;
- diverso uso dei vani descritti nella variante in particolare l'angolo cottura veniva indicato come camera:
- installazione di box in lamiera (non sanabili da demolire)
- realizzazione di tettoia sulla terrazza d'ingresso principale;
- installazione di varie tettoie da verificare staticamente

Regolarizzabili mediante: Applicazione dell'art. 206 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: modifiche planivolumetriche

Sanzione amministrativa diritti comunali, spese tecniche e amministrative e verifiche strutturali e demolizione dei box in lamiera, compreso il trasporto alla pubblica discarica dei materiali di

risulta : € 30.000,00 Oneri Totali: € **30.000,00** 

Note sulla conformità edilizia:

Fabbricato costruito ante 01/009/1967 come da variante al progetto del 1959 con atto di sottomissione con il Comune di Massa per le mancate prescrizioni delle distanze dei confini dell'epoca.

## 7.2 Conformità urbanistica:

bitazione in villini [A7]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piani Strutturale
	Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 9/12/2010 e successive varianti: n. 42 del 31/07/2012; n. 43 del 01/08/2012 e n. 73 del 17/12/2013
Zona omogenea:	U.T.O.E. nr. 1 Marina Partaccia
Norme tecniche di attuazione:	art. 122 Disciplina di Piano art. 19 Sistema Territo- riale di costa
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	CDmbd Sottosistema funzionale della città diffusa media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 N.T.A: R.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mc/mq
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	7 metri
Volume massimo ammesso:	da limitazioni regionale in vigore dal luglio 2018
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	30%
Altro:	Si riporta a seguire le annotazioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale dell'epoca della realizzazione della costruzione (legge 23 Gennaio 1941 n. 147), così come riportate nella tabella dell'ultimo titolo edilizio del fabbricato in particolare la variante del 1963: INDICI PIANO REGOLATORE: Zona Agricola - Distanze dai confini 10 metri - Volume consentito 900 mc - h max: 10 metri INDICI DI PROGETTO: - Volume da progetto: 448 mc - h max: 4 metri - distanza dai confini 6 metri
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In riferimento alla descrizione delle annotazion urbanistiche sopra elencate si fa presente che nel la documentazione edilizia rintracciata c/o l' Uffi cio urbanistica del Comune è stato rinvenuto ui

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 41 / 2017 atto di sottomissione con il Comune di Massa di deroga alle norme vigenti dell'epoca per quanto riguarda le prescritte distanze con le proprietà

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali.

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

confinanti .

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione, monofamiliare con giardino pertinenziale esclusivo costruito nel 1960, sito in Marina di Massa, Via Treviso n. 75.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene da un cancello carrabile posto sulle corti adiacenti l'unità immobiliare di cui l'esecutata risulta essere comproprietaria (identificate ai mappali 110 e 115 del foglio 139).

Il lotto di terreno risulta pianeggiante di forma irregolare e completamente recintato e con accesso pedonale attraverso un cancello comunicante con l'area del fabbricato confinante (mapp. 165); sullo stesso insistono dei vetusti e fatiscenti box in lamiera con tettoie (abusivi).

Il fabbricato è composto al piano rialzato da ingresso-disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico, una sala da pranzo e un angolo cottura e terrazzo con tettoie e annessa cantina al piano seminterrato accessibile da un vano scale esterno.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 899,31

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1959 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 75; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in completo stato di abbandono con notevoli macchie di umidità sulle pareti interne.

## Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare

Fondazioni

materiale: calcestruzzo semplice

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

## Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: ma-

nuale condizioni: scarse

Infissi esterni tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesisten-

te condizioni: scarse

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse

Manto di copertura materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificata condizioni: scar-

se

Note: cordolo in c.a.

Pavim. Esterna materiale: mattonelle di granigliato condizioni: scarse

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori:

senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare

Rivestimento ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare

posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

#### Impianti:

Scale

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni da ristrutturare conformità: non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

Gas

tipologia: sottotraccia conformità: privo di certificato di conformità non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto Gas che puo' essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: privi di certificato di conformità

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

implanto elettrico.	
Esiste impianto elettrico	SI (1)
Note	non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e che possono essere consi- derati a norma dalla dichiarazione di conformità resa

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 41 / 2017

Rapporto di stinia esecuzione manto-		
dal professionista abilitato che ha coordinato la mes-		
sa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della		
normativa vigente.		

#### Riscaldamento:

Miscardamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con radiatori su parete
Note	non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto di riscaldamento e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	C	oeff.	Superficie equivalent
Abitazione	sup reale lorda	114,00		1,00	114,0
snr terrazzi	sup lorda di pavi- mento	19,71	:	0,30	5,9
Giardino esclusivo	superf. esterna lorda	726,00 <b>859,71</b>		0,10	72,6 <b>192,</b> 5

# Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Intero Edificio

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Massa Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600 Valore di mercato max (€/mq): 3100

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, dalla sua ubicazione e dalla domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si ritiene opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto immobiliari agenzie siti delle varie mediante ricerche nei Pertanto dopo aver fatto le dovute comparazioni con beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre del 2018 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€./mq.), risultante appliimmobiliare. unità della singola commerciale alla superficie candolo

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- a) Valori OMI per il Comune di Massa che identifica il lotto su cui è stato edificato l'intero compendio immobiliare in Zona OMI E3 semestre 2018/2; fascia/zona:Suburbana/Marina di Massa; codice zona E3 microzona catastale n. 9, Tipologia prevalente: Abitazioni civili desti-nazione Residenziale
- b) Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

Abitazioni : minimo € 2.200,00/mq. massimo €. 3.100,00 al mq.;

Altre fonti di informazione: Raffronto con professionisti.

#### 8.3 Valutazione corpi:

## A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 423.522,00

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, dalla sua ubicazione e dalla domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si ritiene opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto della immobiliari varie agenzie delle siti ricerche nei i mediante Pertanto dopo aver fatto le dovute comparazioni con beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre del 2018 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€./mq.), risultante appliimmobiliare. unità singola commerciale della superficie alla candolo

Destinazione	Superficie Fauiv	alente Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	114,00	€ 2.200,00	€ 250.800,00
snr terrazzi	5,91	€ 2.200,00	€ 13.002,00

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 41 / 2017

€ 159.72	0,00
	1 1 4 .
7 37	- M - 2 - 1977
	22,00
- •	22,00
€ 423.52	22,00
	€ 423.52 € 423.52 € 0,00 € 423.52

Riepilogo:

Riepilogo:	Immobile		Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Abitazione in villi-	192,51	€ 445.302,00	€ 423.522,00
	ni [A7]	L		

## 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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 31.100,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 328.893,70

#### Allegati

- N. 1 FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI
- N. 2 INDIVIDUAZIONE IMMOBILE e ALLEGATO FOTOGRAFICO
- N. 3 VISURA STORICA CATASTALE
- N. 4 PLANIMETRIA CATASTALE
- N. 5 GRAFICI CONCESSIONI EDILIZIE ED ABITABILITA"
- N. 6 RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
- N. 7 RILIEVO DELLO STATO SOVRAPPOSTO
- N. 8 ISPEZIONE IPOTECARIA

Data generazione:

04-07-2019

L'Esperto alla stima Alessandra Mignani