

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 19/2021

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 001

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y
Studio in: Viale Stazione 3 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Carrara**
Via Colonnata n. 39

INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
Via Passo della Volpe n. 104

INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A.....	13
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	14
2. DESCRIZIONE	14
3. STATO DI POSSESSO	14
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
7. PRATICHE EDILIZIE	17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Carrara**
Via Colonnata n. 39

Lotto: 001

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

La sottoscritta CTU ha provveduto ad aggiornare i controlli ipocatastali, dalla data successiva al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dr. Antonio Trotta, notaio in Pavia del 05/03/2021 agli atti

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 di tipo popolare [A4] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Carrara, Via Colonnata n. 39

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f.: Proprietà per 1/1 bene personale, foglio **32**, particella **692**, subalterno **4**, scheda catastale **n. 3206 del 22-11-1995**, indirizzo VIA COLONNATA n. 39, piano 2, comune Carrara, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 37 mq., rendita € 180,76

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno. Si fa presente che in sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che, nonostante la presenza di più unità e di parti comuni quale le scale di accesso, manca la figura dell'amministratore di condominio.

Confini: Affaccio su Via Colonnata verso Sud, ad Est con contiguo di fabbricato identificato al mappale 691 del foglio 32, ad Ovest con vano scale comune e a Nord affaccio su corte graffiata all'immobile identificato al mappale 692. Tutti del foglio 32 del Comune di Carrara s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile del sig. xxxxxxxxxxx viene desunto dalla dichiarazione resa nell'atto di provenienza dell'immobile (atto a rogito Notaio Dr. Carlo Frati del 07-06-2006 rep. 4312 raccolta n. 887) dove l'esecutato dichiarava che pur trovandosi sposato con la sig.ra xxxxxxxxxxx il bene oggetto di stima non ricade nella comunione legale perché acquistato con il denaro ricavato dalla vendita di un bene personale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti, identificata al n. 3206 del 22-11-1995 risulta conforme graficamente allo stato attuale dell'immobile.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui è inserito il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è posta lungo il corso del fiume Carrione, sulla ex strada dei marmi a ridosso del centro storico del Comune di Carrara. La zona è caratterizzata da un aggregato di case di vecchia costruzione a due, tre piani fuori terra disposte in linea attestata su Via Colonnata con la presenza nelle vicinanze di aziende dedicate alla lavorazione del materiale lapideo. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è formato da un corpo a due piani fuori terra e l'unità in perizia è situata al secondo ed ultimo piano accessibile da un vano scale comune centrale da accesso alle diverse unità presenti. L'ubicazione dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali del Comune di Carrara oltre ad essere dotato di tutti gli edifici di primaria necessità e di pubblica utilità (scuole, banche, negozi, uffici ecc.) .

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: centro Storico con destinazione: residenziale, commerciale e direzionale a traffico sostenuto 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: Ospedale Pediatrico Apuano a 13 km.

Servizi offerti dalla zona: centro città di Carrara (ottimo), cave di marmo (buono), Zona industriale (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Carrara

Importanti centri limitrofi: Sarzana; Massa; Litorale Apuano .

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Litorale Marino.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Carrara.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Avenza 6 km, Casello autostradale di Carrara 8 km

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:*

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMIS-
SIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 54.626,44; Importo capitale: €
27.313,22 ; Iscritto/trascritto a Massa (33) in data 12/12/2019 ai nn. 11187/1464

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; Iscritto/trascritto
a Massa (33) in data 14/06/2006 ai nn. 7747/1448

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscrit-
to/trascritto a Massa (33) in data 23/02/2021 ai nn. 1580/1254;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Si fa presente che in sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che, nonostante la presenza di più unità e di parti comuni quale le scale di accesso, manca la figura dell'amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna trascritta

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/12/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/04/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/2006 al 07/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: la costruzione del fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere stata costruita in epoca anteriore al 1 Settembre. Successivamente l'unità immobiliare non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza od autorizzazione.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è presente sulle mappe d'impianto del catasto fabbricati, pertanto si suppone che l'edificio era esistente prima dell'anno 1942.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento urbanistico delibera n. 69 del 05-08-2005 e Variante al Piano Strutturale delibera n. 28 del 16-03-2012 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT in data 30-05-2012 n. 22
Zona omogenea:	Nuclei Storici- UTOE 12 Carrara città
Norme tecniche di attuazione:	art. 7 comma 2 lettera e) Nuclei Storici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	SI

stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: - Edificio sottoposto a Vincolo idrogeologico - Vincolo Paesaggistico - Vincolo PAI (Piano di assetto idrogeologico) zona G. 3 b - Vincolo P.G.R.A. (Piano di gestione del rischio alluvione) Area P1 pericolosità di alluvione fluviale bassa - Vincolo P.G.R.A. Rischio (Piano di gestione del rischio alluvione) Area R3 rischio di alluvione fluviale elevato

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

Trattasi di una porzione di fabbricato consistente in un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano secondo di un edificio di vecchia costruzione, sito in Carrara, Via Colonnata n. 39. L'immobile è accessibile dal vano scale interno comune e si compone di: ingresso-tinello, angolo cottura, servizio igienico e camera.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile del sig. _____ viene desunto dalla dichiarazione resa nell'atto di provenienza dell'immobile (atto a rogito Notaio Dr. Carlo Frati del 07-06-2006 rep. 4312 raccolta n. 887) dove l'esecutato dichiarava che pur trovandosi sposato con la sig.ra _____

il bene oggetto di stima non ricade nella comunione legale perché acquistato con il denaro ricavato dalla vendita di un bene personale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 e dal riscontro con le mappe catastali d'impianto del catasto fabbricati si presuppone che l'edificio era esistente prima del 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: dal 2006 anno di acquisto dell'unità immobiliare da parte dell'esecutato, l'unità immobiliare, non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39 di Via Colonnata; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m. nella camera, e 2,40 m nei vani accessori

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione dell'edificio in cui è inserito l'immobile sia all'esterno che all'interno nelle aree comuni si può definire allo scarso in quanto l'intero compendio necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per essere riportato in condizioni di normalità. Interventi come rifacimento del tetto, delle facciate, il rinnovo degli infissi, oltre al rinnovo degli impianti che devono essere messi a norma. Internamente in alcune zone del soffitto e all'incrocio con le pareti verticali, si sono rilevate delle macchie che potrebbero essere causate da infiltrazioni provenienti dalla copertura o da fenomeni di condensa.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: persiane in condizioni pessime da rinnovare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da normalizzare Note: il manto di copertura necessita di revisione, anche considerando le macchie di umidità rilevate sul soffitto dell'appartamento
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Portone d'ingresso comune su Via Colonnata
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e servizio igienico materiale: ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: vano scale condominiale interno rivestimento: marmo condizioni: da normalizzare

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto
Fognatura	tipologia: allaciato alla rete fognaria pubblica
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da normalizzare conformità: privi di certificato di conformità

Termico

Note: assente la produzione di acqua calda avviene per mezzo di un boiler elettrico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, secondo la consuetudine, è al lordo dei muri perimetrali e comprendete la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al 2Piano	sup reale lorda	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di 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 2020 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara - Catasto Fabbricati di Carrara;;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara - Visure al nominativo e per identificativi catastali;;

Uffici del registro di Massa Carrara ;;

Ufficio tecnico di Carrara- Settore Urbanistico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: a) Valori OMI per il Comu-

ne di Massa che identifica il lotto su cui insiste il fabbricato per il 2 semestre del 2020 in fascia/zona: Centrale/Centro città-Fossola ; codice zona B2 microzona catastale n. 2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, destinazione: Residenziale, tipologia abitazioni: abitazioni di tipo economico per un immobile in stato conservativo "normale"

b) Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona

c) raffronto con professionisti del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo : normale

Valore Mercato (€/mq) : min. 800 max 1.200

Superficie di riferimento (L/N): Lorda

Valori Locazione (€/mq x mese) min: 4 max 6;

Altre fonti di informazione: Raffronto con professionisti..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.600,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di 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 2020 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al 2Piano	37,00	€ 800,00	€ 29.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.600,00
Valore corpo			€ 29.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.600,00

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 di tipo popolare [A4]	37,00	€ 29.600,00	€ 29.600,00

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%)

€ 4.440,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.160,00

8.6 Regime fiscale della vendita

L'acquisto è soggetto

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
Via Passo della Volpe n. 104

Lotto: 001

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

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 di tipo popolare [A4] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza, Via Passo della Volpe n. 104****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx diritto: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **94**, particella **522**, subalterno **9**, scheda catastale n. **MS0073474 del 15/06/2007**, indirizzo Via Passo della Volpe n. 104, piano T-1-2, comune Carrara, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 VANI, superficie 91 MQ., rendita € 119,30

Derivante da: - foglio 94 particella 522 subalterno 3 - foglio 94 particella 522 subalterno 6

Millesimi di proprietà di parti comuni: Si fa presente che in sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che, nonostante la presenza di più unità e di parti comuni quale le scale di accesso, manca la figura dell'amministratore di condominio.

Confini: Affaccio su area comune pertinenziale graffiata all'immobile identificato al mappale 522 su tre lati e Vano scale comune, tutti del foglio 94 del Comune di Carrara s.s.a.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile del sig. xxxxxxxx viene desunto dalla dichiarazione resa dallo stesso nell'atto di provenienza dell'immobile (atto a rogito Notaio Anna Maria Carozzi del 21-11-2007 repertorio n. 39.727 raccolta n. 12.985)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale difforme dall'attuale deposita al Catasto fabbricati in quanto l'unità immobiliare a seguito di una ristrutturazione edilizia si compone di tre distinte unità immobiliari. Visto la non legittimità delle variazioni riscontrate in sede di sopralluogo, si è reputato di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Note generali: in sede di sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali degli immobili, dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) in atti, con lo stato di fatto, sono state rilevate le difformità catastali sopra elencate e, quindi, allo stato attuale si dichiara la "NON LEGITTIMITA' CATASTALE " del lotto.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è collocato nel Comune di Carrara nella frazione denominata "Avenza" . La zona è posta nelle immediate vicinanze delle zona industriale Apuana nel centro di quartiere più grande del Comune di Carrara a destinazione mista residenziale e residenziale popolare, artigianale e produttiva. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è formato da un corpo a due piani fuori terra con corte comune pertinenziale con accesso carrabile e pedonale. L'unità in perizia occupa la porzione lato mare del fabbricato ed è distribuita tra il piano terra, il piano primo, il piano secondo e il piano sottotetto si trova il tutto raggiungibile da un vano scale comune centrale da accesso alle diverse unità presenti. L'ubicazione dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali del Comune di Carrara oltre ad essere dotato di tutti gli edifici di primaria necessità e di pubblica utilità (scuole, banche, negozi, uffici ecc.) .

Caratteristiche zona: mista, industriale, artigianale, produttiva, residenziale e commerciale zona industriale

Area urbanistica: industriale 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: Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) a circa 8 km - Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA) a circa 4,5 km- porto Marina di Carrara 4 km.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, industriali, artigianali

Importanti centri limitrofi: Avenza, Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Litorale Marino.

Attrazioni storiche: Torre di Castruccio e centro storico di Carrara, Lun.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale di Carrara 4 km , porto di marina di Carrara 4 km , Stazione Ferroviaria di Avenza 2 km, Centro Città di Carrara 6,6 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Note: L'immobile identificato nel titolo del pignoramento notificato il 18/01/2021 trascritto il 23/02/2021 risulta essere un'unica unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita catastalmente al foglio 94 particella 522 sub. 9 di fatto l'unità immobiliare è stata frazionata in tre distinte abitazioni così suddivise e locate: Immobile :Piano terra Locatore: xxxxxxxxxxxx Conduttore: (vedi copia contratto allegato) Canone: € 4.800,00 Durata: 06/10/2016-05/10/2021 Registrazione: 2016 n. 3468(vedi nota Agenzia Entrate 15/07/2021) Immobile :Primo Piano Locatore: xxxxxxxxxxxx Conduttore: xxxxxxxxxxxx (a disposizione solo nota Agenzia

delle Entrate 28/06/2021) Canone: € 3.600,00 Durata: 22/01/2020-21/01/2023 Registrazione: 2020 n. 361 (vedi nota Agenzia delle Entrate 28/06/2021) Immobile : Piano secondo e mansardato Locatore: xxxxxxxxx (ma sottoscritto da xxxxxxxxx quale delegato alla firma) Conduttore: xxxxxxxxxxxxxx (a disposizione copia contratto) Canone: € 3.600,00 Durata: 25/02/2021 - 24/02/2024 Registrazione: 2021 n. 855 (vedi nota Agenzia delle Entrate 28/06/2021) Contratto di Locazione stipulato dal locatore dopo la trascrizione del Pignoramento ed evidentemente senza l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, VALIDO MA INOPPONIBILE ALLA PROCEDURA. Stima valore congruità contratti di Locazione: Al fine di valutare il giusto importo della locazione, tenuto conto che il canone di affitto di un fabbricato è considerato un importo fiscale sia ai fini delle imposte dirette che di quelle indirette la sottoscritta ha ritenuto di non procedere al calcolo del valore minimo di locazione necessario ad escludere accertamenti fiscali automatici come da non subire un accertamento dell'Agenzia delle Entrate definito dalla Legge Finanziaria 2005 (Legge n. 344 del 30/12/2004). Pertanto il valore minimo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale dell'immobile calcolato sulla base della valutazione automatica. Nel caso specifico, trattandosi di un'unica unità immobiliare catastale definita come "Abitazione popolare" con rendita catastale pari a €. 119,30 il valore catastale è pari a €. 14.998,00 arrotondato a €. 15.000,00 , tale valore risulta incoerente con la valutazione dello stato di fatto del bene in quanto l'immobile risulta impropriamente frazionato in tre unità immobiliari simili e ben distinte. A tal fine la sottoscritta ha ritenuto confrontarsi con professionisti del settore immobiliare per poter definire il giusto valore del canone di locazione. Alla luce della valutazioni sopra dette, si ritiene che i valori delle porzioni di fabbricato risultano "congrui" con i valori dei rispettivi contratti di locazione. Nel dettaglio, si riporta a seguire una breve tabella riassuntiva dei valori: - Appartamento al Piano Terra: canone annuo €. 4.800,00 canone mensile €. 400,00 CONGRUO - Appartamento al Piano Primo: canone annuo €. 3.600,00 canone mensile €. 300,00 CONGRUO - Appartamento al Piano Secondo e Piano Mansardato: canone annuo €. 3.600,00 canone mensile €. 300,00 CONGRUO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMIS-
SIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 54.626,44; Importo capitale: €
27.313,22 ; Iscritto/trascritto a Massa (33) in data 12/12/2019 ai nn. 11187/1464

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 133.500,00; Importo capitale: € 89.000,00 ; Iscritto/trascritto
a Massa (33) in data 27/11/2007 ai nn. 13988/3232

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscrit-
to/trascritto a Massa (33) in data 23/02/2021 ai nn. 1580/1254;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Nessuna

Millesimi di proprietà: Si fa presente che in sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che, nonostante la presenza di più unità e di parti comuni quale le scale di accesso e la corte circostante pertinenziale, manca la figura dell'amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 01/06/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in parte per la porzione di fabbricato ex sub. 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/06/2004 al 05/07/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in parte (ex porzione identificata al sub. 6)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/06/2004 al 05/07/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in parte (ex porzione identificata al sub. 3)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/07/2007 al 21/11/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 334/DIA-07

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento e fusione unità immobiliari

Presentazione in data 05/06/2007 al n. di prot. 25910/2045

NOTE: D.I.A. decaduta per mancato inizio lavori entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del titolo.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) frazionamento dell'unità immobiliare abusivo 2) diversa distribuzione dei vani suddivisi in tre unità immobiliari distinte suddivise in : - appartamento al piano terra composto da ingresso-cucina, servizio igienico e camera; - appartamento al piano primo composto da ingresso-cucina, servizio igienico e camera; - appartamento al piano secondo e piano mansardato, composto da ingresso-cucina, servizio igienico e camera e sottotetto adibito a seconda camera 3) Regularizzabili mediante: messa in pristino dello stato concessionato così come rappresentato nella D.I.A. dove l'immobile risulta essere una sola porzione di fabbricato composto da tre vani uno sovrastante l'altro con servizio igienico esterno accessibili tutti dal vano scale comune

Descrizione delle opere da sanare: opere non sanabili urbanisticamente da ripristinare

I costi presunti per rendere conforme l'unità immobiliare, comprese le spese tecniche, le richieste di messa in pristino delle opere abusive c/o il Comune, comprensive di autorizzazioni, sanzioni, diritti di segreteria, verifiche statiche visto i lavori eseguiti non autorizzati e comprensive di collaudo e deposito calcoli c/o Genio Civile: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Tenuto conto che non sono state rinvenute altre autorizzazioni, concessioni e comunicazioni di inizio lavori dall'archivio Comunale né comunicazioni di inizio lavori entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del titolo, ai nominativi dei precedenti proprietari e dell'attuale proprietario esecutato, il titolo sopra depositato risulta decaduto (art. 15 secondo comma

del

Testo

unico

edilizia).

Note generali sulla conformità: In seguito alla mancata presa visione della pratica edilizia sopra menzionata in quanto, non rinvenuta agli atti d'archivio del Comune di Carrara, neppure a seguito dell'avvenuto aggravio procedimentale, disposto con l'endoprocedimento di ricerca, la sottoscritta ha rintracciato la pratica edilizia c/o il tecnico incaricato Geom. Stefano Borzoni al fine di poter controllare lo stato di fatto dichiarato dallo stesso tecnico. Dalla lettura del progetto visionato è emerso che l'unità immobiliare nel 2007 era costituita da tre unici vani uno sovrastante l'altro con servizio igienico esterno accessibile da vano scale comune. Il progetto prevedeva una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un servizio igienico interno a piano primo e la realizzazione di un vano scala a chioccola interno che metteva in comunicazione tutti e tre i vani. Confrontato, lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta, rappresentato poi graficamente (vedi tavole grafiche di stato di fatto e stato sovrapposto allegate alla presente) e lo stato di fatto dichiarato dall'ultimo titolo edilizio (DIA n. 334/2007), lo stato autorizzato NON E' CONFORME URBANISTICAMENTE allo stato legittimo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento urbanistico delibera n. 69 del 05-08-2005 e Variante al Piano Strutturale delibera n. 28 del 16-03-2012 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT in data 30-05-2012 n. 22
Zona omogenea:	Regolamento Urbanistico: Sottozona D2 Industriale/artigianale e di completamento UTOE 6- Zona Industriale - Aree industriali e artigianali esistenti
Norme tecniche di attuazione:	art. 6 comma 2 lettera e)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Immobile sottoposto ai seguenti vincoli urbanistici: - Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013 - Vincolo PAI (Piano di Assetto Idrogeologico): G1 - Vincolo P.G.R.A. Pericolosità (Piano di Gestione del rischio di alluvione) : Area P1 Pericolosità di alluvione flu-

viale bassa - vincolo P.G.R.A.(Piano di gestione del Rischio da alluvione): Area A1 rischio di alluvione fluviale bassa - POC adottato (Piano Operativo Comunale):

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

Trattasi di una porzione di fabbricato composto di n. 3 unità immobiliari distinte ad uso civile abitazione una sovrastante l'altra, ubicate al piano terra, primo secondo e sottotetto accessibili dal vano scale comuni, sita in Comune di Carrara, Via Passo della Volpe n. 104.

- L'unità immobiliare al Piano terra ha due accessi uno diretto sulla corte lato mare e uno da una porta comunicante con l'atrio delle scale comuni e si compone di: ingresso-cucina, servizio igienico e camera;
- L'unità immobiliare posto al Piano Primo si compone di: ingresso-cucina, servizio igienico e camera;
- L'unità immobiliare al Piano Secondo collegata al Piano Sottotetto dal vano scale retrattile in alluminio si compone di : ingresso-cucina, servizio igienico e camera a Piano Secondo e da un unico vano mansardato sovrastante tutto il piano secondo utilizzato a camera.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile del sig. xxxxxxxx viene desunto dalla dichiarazione resa dallo stesso nell'atto di provenienza dell'immobile (atto a rogito Notaio Anna Maria Carozzi del 21-11-2007 repertorio n. 39.727 raccolta n. 12.985)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 104 di Via Passo dell Volpe; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 al Piano Terra e al Piano Primo; 2,75 al Piano Secondo con un altezza media nel Piano Mansardat

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Considerando che le tre unità immobiliari che compongono la porzione di fabbricato oggetto di stima risultano tutte affittate le condizioni di manutenzione, risultano sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno**

Solai tipologia: **in legno contravi e mezzane**

Travi materiale: **legno**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura portante rivestimento: intonacata al civile e tinteggiate nel tono del giallo condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: marciapiede circostante
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: intera unità materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: vano scale condominiale interno rivestimento: cotto condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto
Fognatura	tipologia: allacciato alla rete fognaria pubblica
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: privi di certificato di conformità
Termico	tipologia: assente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	non sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, secondo la consuetudine, è al lordo dei muri perimetrali e comprendete la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da tre vani uno sovrastante l'altro con servizio igienico esterno accessibili dal vano scale comune	sup reale lorda	91,00	1,00	91,00
		91,00		91,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Avenza Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: prevalente Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di 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 2020 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara - Catasto Fabbricati di Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara - Visure al nominativo e per identificativi catastali;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara- Settore Urbanistico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: a) Valori OMI per il Comune di Massa che identifica il lotto su cui insiste il fabbricato per il 2° semestre del 2020 in fascia/zona: Centrale/Centro città-Fossola ; codice zona B2 microzona catastale n. 2, Tipologia prevalente: Capannoni industriali, destinazione: Residenziale, tipologia abitazioni: abitazioni di tipo economico per un immobile in stato conservativo "normale"

b) Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona

c) raffronto con professionisti del settore

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo : normale

Valore Mercato (€/mq) : min. 770 max 1.150

Superficie di riferimento (L/N): Lorda

Altre fonti di informazione: Raffronto con professionisti.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da tre vani uno sovrastante l'altro con servizio igienico esterno accessibili dal vano scale comune	91,00	€ 960,00	€ 87.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.360,00
Valore corpo			€ 87.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.360,00

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 di tipo popolare [A4]	91,00	€ 87.360,00	€ 87.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.104,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.256,00

8.6 Regime fiscale della vendita

L'acquisto è soggetto

Allegati

Data generazione:
28-09-2021

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani