

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 7/2019

data udienza: 04.05.2022 ORE 10:15

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

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
INTEGRAZIONE
(PRIVACY)

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Viale Galileo Galilei 25 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 002 - Edificio Resideniale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **78**, particella **589**, subalterno **5** (già sub 4), indirizzo V.le G. Galilei n° 125, piano T-1-2, Comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 178, rendita € 560,36

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, adattabile previa realizzazione di servoscala.

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 353.154,00

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Marina di Carrara**
Viale Galileo Galilei 25

Lotto: 002 - Edificio Residenziale

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 economico [A3] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, V.le G. Galilei n° 25

Identificato al catasto Fabbricati:

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **78**, particella **589**, subalterno **5** (già sub 4)*, indirizzo V.le G. Galilei n° 125, piano T-1-2, Comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 178, rendita € 560,36

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Confina a Nord con il mappale 532, a Est con il V.le G. Galilei, a Ovest con il mappale 546, a Sud con Via Bassagrande.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

***NOTA:**

A seguito dell'Ordinanza del 24.09.2021, il GE autorizzava la scrivente ed il Custode giudiziario a procedere con le pratiche di accatastamento del vano sottotetto ed a compiere ogni attività che si rendesse necessaria per regolarizzare tale porzione di fabbricato, dal punto di vista catastale.

Ciò premesso, a seguito del sopralluogo esperito in data 21.11.2021, è stato possibile estendere l'ispezione al sottotetto, nei limiti dell'accessibilità dei locali resa difficoltosa dalla presenza di scatoloni, indumenti e oggetti ingombranti, accertando quanto segue.

L'ingresso al sottotetto immette nel corpo centrale della porzione immobiliare, utilizzata come soggiorno. L'ambiente è indiviso e dotato di parete attrezzata con camino in muratura, posta sul lato mare. Dal soggiorno si accede a due terrazze "a tasca", ad un cucinotto e ad ambienti adibiti a camere (n° 2) e servizio igienico.

La porzione di unità non risulta avere le caratteristiche di una soffitta (identificabile con un nuovo subalterno, poiché accessibile dall'androne comune al sottostante alloggio del primo piano), ma quella di un'unità immobiliare abitativa autonoma, anche catastalmente, realizzata in difformità dal titolo edilizio e non sanabile (si vedano i punti 7.1 e 7.2 Conformità urbanistica-edilizia).

Procedendo con gli adempimenti della pratica catastale in argomento, dopo aver conferito con i tecnici dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate di Massa-Carrara, è risultato quanto segue.

Considerata la promiscuità del fabbricato, ove al piano terra sono presenti altre unità immobiliari ad uso commerciale, intestate a terzi, per finalità legate alla dimostrazione della proprietà del sottotetto, è occorso integrare la planimetria catastale in atti, di cui al prot. N. 2941 del 10.11.1960, mediante la rappresentazione dei locali ubicati sotto le falde del tetto, nel loro stato originario, ovvero anteriore i lavori di modifica assentiti con C.E n° 13/1987, confermandone la rappresentazione in atti degli altri piani (P.T. I°)

Conformità catastale:

Le modifiche intervenute all'unità immobiliare a seguito di C.E. 13/1987 non sono state dichiarate in catasto. L'unità immobiliare e suoi accessori, dovranno essere regolarizzati mediante presentazione di DOCFA per aggiornamento planimetrico, quale primo passaggio per la sua definizione urbanistico-edilizia. Si fa altresì presente che, dal confronto tra la planimetria catastale in atti (e anche in quella di cui al prot. N. 2941 del 10.11.1960, integrata) e gli elaborati progettuali rammentati sopra, si rileva di fatto una maggiore estensione del piano terreno verso ponente, che sembra essere stata ricavata con un pregresso sconfinamento nell'unità immobiliare attigua, facente parte del medesimo fabbricato, della quale non vi sono altre risultanze documentali, ad eccezione degli elaborate grafici allegati al titolo concessorio di cui sopra. Tale circostanza, che potrebbe essere ascrivibile ad un errore di censimento catastale, richiede la verifica del piano terra al completo (invi comprese le unità immobiliari non facenti parte della presente procedura) e laddove accertato l'effettivo sconfinamento, si dovrebbe procedere con la variazione della unità immobiliare, presuntivamente occupata, stralciandone la relativa area per concederla all'unità sconfinante.

Regolarizzabili mediante:

- Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.
- Rilievo, elaborazione e stesura DOCFA: a corpo € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00 (esclusi bolli e diritti)

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato, è ubicato sul V.le G.Galilei al n° 125, angolo Via Bassagrande, in località Marina di Carrara, stazione balneare della costa apuana, frazione del comune di Carrara, nota come località di villeggiatura. La frazione fa parte di un agglomerato urbano intervallato da pinete e parchi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, dove si trova la stazione ferroviaria di Carrara-Avenza, mentre a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana. L'edificio dista circa ml 500 dal mare, il quartiere ha carattere prevalentemente residenziale, con tipologie edilizie miste, edifici monofamiliari ad uno o due piani fuori terra ed edifici plurifamiliari a tre quattro piani fuori terra. Nel quartiere sono presenti attività commerciali, strutture scolastiche (dall'infanzia alle scuole secondarie di primo grado) e strutture religiose. La viabilità principale (V.le G.Galilei) ha traffico scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, primaria e secondaria, edifici di culto e sportivi, banche e negozi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara (MS), Massa (MS), Sarzana (SP), Versilia (LU).

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane, litorale costiero.

Attrazioni storiche: Castelli Malaspina di Massa (MS) e Fosdinovo (MS), Fortezza Firmafede (Sarzana-SP), sito archeologico di Luni (SP).

Principali collegamenti pubblici: strata statale, provinciale, autostrade

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si rileva che presso l'immobile identificato come Lotto 2 sono residenti i sigg.ri OMISSIS e loro familiari, ma che lo stesso NON costituisce stabile dimora.

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:*

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** annotata; Derivante da: Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Reg. Part. 424 reg. Gen. 3338; Importo ipoteca: € 72.396,50

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro
Derivante da: Atto di pignoramento iscritto/trascritto a Massa Carrara in data
23/01/2019 ai nn. 554/434;

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: non esiste amministrazione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non esiste amministrazione condominiale.

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No, previa realizzazione di servoscala può soddisfare i requisiti di "Adattabilità".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gino Carozzi, in data 16/12/1983, ai nn. 152374; registrato a Carrara, in data 02/01/1984, ai nn. 313/1984/3, vende a **OMISSIS** (attuale proprietaria).

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PL 13/1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e rifacimento tetto a fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 08/05/1986 al n. di prot. 14886/2498 - 1986

Rilascio in data 11/04/1987

Abitabilità/agibilità: l'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: All'interno del fascicolo consultato presso l'archivio del Comune di Carrara, non risultano:

- Denuncia di inizio lavori;
- Denuncia di avvenuta ultimazione dei lavori e Conformità edilizia;
- Certificato di Agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Rispetto allo Stato di Progetto si rilevano le seguenti modifiche:

P.1°. Modeste differenze in ordine alle quotature degli ambienti interni e realizzazione di un secondo

servizio igienico.

La tipologia di intervento realizzata non prevedeva modifiche all'involucro edilizio (murature esterne) ad eccezione del rifacimento della copertura. E' ragionevole pensare che la modesta discordanza tra le quote rappresentate e quelle rilevate possa essere dovuto ad errori materiali di rappresentazione grafica.

P. Sottotetto. Diversa distribuzione e utilizzo (da locali accessori non residenziali a locali residenziali) degli spazi sotto le falde del tetto, mediante la realizzazione di un servizio igienico, angolo cottura e di parete attrezzata con camino in muratura. Minore profondità della terrazza "a tasca", realizzata all'interno della falda del tetto, sul lato Via Bassagrande, con aumento della superficie accessoria.

Regolarizzabili mediante

Rispetto allo Stato di Progetto si rilevano le seguenti modifiche:

P.1°. Modeste differenze in ordine alle quotature degli ambienti interni e realizzazione di un secondo servizio igienico.

La tipologia di intervento realizzata non prevedeva modifiche all'involucro edilizio (murature esterne) ad eccezione del rifacimento della copertura. E' ragionevole pensare che la modesta discordanza tra le quote rappresentate e quelle rilevate possa essere dovuto ad errori materiali di rappresentazione grafica.

P. Sottotetto. Diversa distribuzione e utilizzo (da locali accessori non residenziali a locali residenziali) degli spazi sotto le falde del tetto, mediante la realizzazione di un servizio igienico, angolo cottura e di parete attrezzata con camino in muratura. Minore profondità della terrazza "a tasca", realizzata all'interno della falda del tetto, sul lato Via Bassagrande, con aumento della superficie accessoria.

*Effettiva quantificazione al momento della regolarizzazione della pratica edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Del. Cons. n° 69 del 05.08.2005 e successive varianti
Zona omogenea:	Edifici R di recente costruzione costituiti con criteri regolari o pianificati
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV "Disciplina del Centro Edificato". Art. 10, comma 3
Strumento urbanistico Adottato : <i><u>NB. La procedura di variante, volta a modificare il PRG approvato, comporta un temporaneo regime di doppio corso ovvero si ha la compresenza di due strumenti urbanistici comunali aventi piena efficacia. In regime di salvaguardia si applica la disposizione più restrittiva dettata dai due strumenti urbanistici.</u></i>	POC Adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020. Delibera rettifica n° 73_2020. Edifici R5B 4 (Ambito R5, Zona Omogenea B, Classe 4)

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Il Comune di Carrara rilasciava la Concessione Edilizia 13/87 <u>con il vincolo che i vani posti sotto le falde del tetto non avessero destinazione d'uso abitativa</u> (Atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. part. 1344 reg. gen. 1775)
Estremi delle convenzioni:	Atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. part. 1344 reg. gen. 1775
Obblighi derivanti:	Vedi sopra
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo su beni culturali D.lgs n°42/2004 (ex L. n° 1089/39)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'edificio è composto da due piani fuori terra (piano terra e piano primo), sottotetto praticabile e copertura a padiglione.

Piano Terra. Un ampio ingresso, con antistante piccola corte esclusiva, ospita il vano scale con ripostiglio. Le scale conducono al piano primo e al sottotetto, da adibirsi ad accessori non abitabili, come risulta dall'atto di sottomissione a rogito del Notaio Dott. Anna Maria Carozzi, registrato a Massa il 04 Marzo 1987, reg. part. 1344, ma di fatto utilizzato come abitazione.

Piano Primo. Composto da un'ampia zona giorno con ingresso/soggiorno e cucina abitabile e da una zona notte composta da due servizi igienici, di cui uno modesto, e due camere da letto. Dal soggiorno si accede ad un'ampia terrazza a loggia che prosegue in un balcone, profondo circa un metro, esteso su tutto il versante Ovest del fabbricato. Un secondo balcone è accessibile dalla cucina.

Piano Sottotetto. L'ingresso immette nel corpo centrale della porzione immobiliare, utilizzata come soggiorno. L'ambiente è indiviso e dotato di parete attrezzata, con camino in muratura, posta sul lato mare. Dal soggiorno si accede a due terrazze "a tasca", ad un cucinotto, ad ambienti adibiti a camere (n° 2) e servizio igienico.

Dalla relazione tecnica depositata presso il Genio Civile di Massa, si evince che il fabbricato ha struttura

portante mista parte in muratura e parte in cemento armato, con pareti in laterizio dello spessore di 30 cm e con una trave e due pilastri in cemento armato nella parte centrale dell'edificio, al piano terra. I solai sono in laterizio e travetti gettati in opera tipo SAP. La copertura in laterocemento con gronda in cemento armato. Il vano scale è stato realizzato in cemento armato ammorsato alla muratura esistente.

Finiture (P.T, P.I°, Sottotetto)

Pavimenti e rivestimenti prevalentemente in gress porcellanato, infissi, lucernari e sistemi oscuranti (avvolgibili) esterni in PVC, porte interne e portoni di ingresso in legno.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario con allaccio alla rete idraulica comunale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, alimentato a gas metano con caldaie (P.I° e Sottotetto) di tipo tradizionale indipendenti e corpi radianti distribuiti negli ambienti. L'allontanamento delle acque nere avviene mediante allaccio alla rete fognaria comunale. Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza degli impianti presenti (elettrico e termico) in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq 338,00.

E' posto al piano: terra-primo e sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25; ha un'altezza utile interna al P.T. di circa ml 3.20, P.I° circa ml 2.80, sottotetto H max 2.60, H min 70,00.

L'intero fabbricato è composto da: piano terra, primo e sottotetto.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni conservative dell'immobile appaiono complessivamente discrete, mediocri quelle igieniche. I locali posti al piano primo appaiono utilizzati come ambienti di sgombero, al loro interno sono ospitati animali domestici appartenenti all'esecutata. Il piano sottotetto è ingombro da scatoloni, indumenti e oggetti che hanno reso difficoltose le operazioni di ispezione e rilievo dei locali.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Si presume che l'impianto sia contemporaneo all'anno di ristrutturazione dell'immobile (1987)
Note	Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	Impianto di tipo tradizionale: caldaie murali indipendenti, (P.I° e sottotetto) alimentate a metano con corpi radianti (termosifoni)
Stato impianto	Non valutabile
Potenza nominale	Dato non rinvenuto
Epoca di realizzazione/adeguamento	Si presume che l'impianto sia contemporaneo all'anno di ristrutturazione dell'immobile (1987)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Accessorio residenziale (P.T.)	superf. esterna lorda	31,00	0,50	15,50
Residenziale (P.I°)	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00
Balconi/logge	superf. esterna lorda	30,00	0,30	9,00
Accessori residenziali (SOTTETTO)	superf. esterna lorda	134,00	0,50	67,00
Balconi	superf. esterna lorda	13,00	0,30	3,90
TOTALE		338,00		225,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del Territorio.
Il consulente immobiliare "Edizioni il Sole 24 ore".

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2021 - semestre 1

Provincia: Carrara

Fascia/zona: Suburbana/Marina di Carrara

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili: Valore Min €/mq 1700,00 - Max €/mq 2.400,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 372.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Accessorio residenziale (P.T.)	15,50	€ 1.900,00	€ 29.450,00
Residenziale (P.I°)	130,00	€ 1.900,00	€ 247.000,00
Balconi/logge	9,00	€ 1.900,00	€ 17.100,00
Accessorio residenziale (Sottotetto)	67,00	€ 1.900,00	€ 127.300,00
Balconi	3,90	€ 1.900,00	7.410,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 428.260,00
Valore corpo			€ 428.260,00
Valore Accessori			€ 156.750,00
Valore complessivo intero			€ 428.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 428.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	225,40	€ 428.260,00	€ 428.260,00

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%) € 364.021,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 10.86700

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 353.154,00

8.6 Regime fiscale della vendita: esente IVA**ALLEGATI:****Allegato Fotografico****Allegato A**

Visure ipocatastali

Stralcio catastale 1:2000

Planimetria catastale variata

Allegato_B

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Allegato C

C.E.13/1987

Data generazione:

19.04.2022

L'Esperto alla stima

Paola Petretti