



Tribunale di Massa



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N.R.G. E.I. 13/2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 3475333979
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Montignoso (MS)**
Località **Capanne**
Via Santa Maria n. 6 (Già n. 31)

ASTE
GIUDIZIARIE®**INDICE**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Sommario**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	4
3. STATO DI POSSESSO:	4
4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	5
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	5
4.3 Misure Penali	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari precedenti	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
7.1 Titoli edilizi	7
7.2 Conformità edilizia:	8
7.3 Conformità urbanistica:	8
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:	9
8.1 Descrizione	9
8.2 Confini	10
8.3 Stato di manutenzione generale	10
8.4 Caratteristiche descrittive	10
8.4 Informazioni relative al calcolo della consistenza:	12
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	12
9.1 Criterio di stima:	12
9.2 Fonti di informazione:	12
9.3 Valutazione corpi:	13
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	13
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Capanne**
Via Santa Maria n. 6 (Già n. 31)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Sì**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS)
CAP: 54038 frazione: Capanne Via Santa Maria n. 6 (Già n. 31)

Identificato al catasto Fabbricati
Comune di Montignoso (MS) (Allegato n. 2):

Identificativi catastali: foglio **13**, particella **339**, subalterno **2**
categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5 Vani, superficie Totale
mq 113 (Totale escluse aree scoperte mq 110), rendita € 939,95

Categoria: **(A/2) Abitazioni di tipo civile.**

Indirizzo: **Comune di Montignoso, Via Santa Maria n. 31/A**

Piano **1°**

Intestazione

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Scheda catastale: **Protocollo n. 354 del 22/02/2025 (fg. 13 mapp. 339 sub. 2)**
(Allegato n. 3)

Nota 1 : Unità proveniente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Nota 2: Al catasto terreni il mappale 339 è censito quale ente urbano di mq 181.

Quota e tipologia del diritto

– Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)**

No

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Trattasi di appartamento facente parte di palazzina formata da un negozio al piano terra e tre appartamenti, uno per ciascuno dei tre piani superiori.

Il fabbricato è attestato su di un lato sulla Strada Via Santa Maria.

La località Capanne, dove è situato l'immobile, è un aggregato di case in parte di vecchia costruzione ed in parte più recenti realizzate, presumibilmente, per lo più negli anni 50, 60 e 70.

L'edificato è formato da case di piccola o modesta dimensione attestate lungo le strade pubbliche, a destinazione prevalentemente residenziale con presenza di piccole attività commerciali di vicinato.

Area urbanistica: Mista residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Miste residenziali/commerciali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Montignoso, Cinquale.

Attrazioni paesaggistiche: Mar Tirreno, Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli delle città storiche.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria di Forte dei Marmi posta a circa 6 km

Stazione ferroviaria di Massa Centro posta a circa 3.5 km

Casello autostradale di Massa posto a circa 8 km

Casello autostradale di Forte dei Marmi posto a circa 7 km

Aeroporto di Pisa G. Galilei posto a circa 50 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero





4.1 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 volontaria Iscritta alla CRRil di Massa Carrara il 26/05/2006 al n. 1262 di particolare** (Allegato n 13)

a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA**

contro [REDACTED]

Derivante da: **Ipoteca volontaria;**

Importo ipoteca: € 400.000,00 ; Importo capitale: € 200.000,00 ;

- **Ipoteca volontaria Iscritta alla CRRil di Massa Carrara il 19/09/2008 al n. 1906 di particolare** (Allegato n 14)

a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA**

contro [REDACTED];

Derivante da: **Ipoteca volontaria;**

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento trascritto alla CRRil di Massa Carrara il 06/02/2025 al n. 845 di particolare** (Allegato n 15)

A favore della **Massa dei Creditori**

contro [REDACTED]



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria € 200,00 Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Pignoramenti: € 294,00

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Gestione condominiale assente

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile è pervenuto all'Esecutato in forza del rogito Notaio Luigi Cattaneo del 23/05/2006 repertorio 13081, trascritto il 25/05/2008 al n. 4605 di particolare (Allegato n. 8), a seguito del quale [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] l'immobile oggetto di perizia.

6.2 Proprietari precedenti

In precedenza l'immobile in perizia era pervenuto alla venditrice [REDACTED] a seguito di atto di donazione Notaio Luigi Maneschi del 08/01/1986 repertorio 16129, trascritto il 29/01/1986 al n. 624 di particolare (Allegato n. 9); donante [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Titoli edilizi

- Numero pratica: Licenza edilizia n. 297 del 03/11/1967
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione

NOTE: Dalla documentazione disponibile è risultato che il fabbricato di cui fa parte il bene in perizia è stato edificato con licenza edilizia n. **297** del **03/11/1967**.

Il CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti al Comune di Montignoso per prendere visione del titolo edilizio (Prot. 16041/2025) (Allegato n. 10.1), ma il relativo fascicolo non è stato rintracciato presso gli archivi comunali, come risulta anche dalla lettera del comune di Montignoso che per l'appunto, in relazione alla richiesta del CTU, comunica che *"della pratica edilizia n. 326 intestata a [REDACTED], di cui è stato rinvenuto il rilascio del parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 31.10.1967, non risultano però rinvenibili in archivio i relativi documenti, salvo appunto il citato esito favorevole, di cui si allega copia alla presente"* (Allegato n. 10.2).

Il Comune di Montignoso, in allegato alla lettera di cui sopra, trasmette copia del registro con i riferimenti alla pratica.

I dati relativi alla licenza edilizia sono stati estratti dall'atto di provenienza Notaio Luigi Cattaneo del 23/05/2006 repertorio 13.081, nel quale la venditrice [REDACTED] *"attesta che per la costruzione dell'edificio compendiante i locali oggetto del presente atto è stata rilasciata dal Comune di Montignoso concessione edilizia in data 23 novembre 1967 n. 297"*.

Anche nell'atto di donazione Notaio Luigi Maneschi del 08/01/1986 repertorio 16129, il donante dichiara *"Il signor [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile oggetto della donazione è stato costruito in base alla licenza edilizia rilasciata dal comune di Montignoso il 03/11/1967"*

n. 297".

Dalla visione delle immagini aeree IGM appare evidente che il fabbricato non esisteva nell'anno 1965 (Allegato n. 16.a), mentre nell'anno 1975 l'edificio risultava edificato (Allegato n. 16.b). Il fabbricato in catasto risulta dichiarato nell'anno 1975 come da planimetria catastale (Allegato n.) e visura partita 1227 (Allegato n. 17).

- Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 6453 del 22/06/2001** (Allegato n. 11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria esterne a fabbricato di civile abitazione.

Presentazione in data 23/06/2001 al n. di prot. 6453

Nota: Si tratta di lavori esterni alle parti condominiali.

7.2 Conformità edilizia:

Il CTU, oltre a riportare e prendere atto delle notizie estratte dalla documentazione sopra citata, non avendo avuto modo di prendere visione materialmente del titolo edilizio originario, licenza edilizia n. 297 del 03/11/1967, non può verificare quindi dichiarare la conformità edilizia dell'unità oggetto di perizia.

Per quanto sopra si riduce di un ulteriore 10% il valore di stima come in seguito determinato.

7.3 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	approvato da Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 21/12/2022
Destinazione urbanistica:	Nuclei urbani consolidati – Zona A (Art 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC) L'immobile fa parte dell'ambito soggetto a Piano di Recupero "Capanne Alta" D.C.C. n.18 del 23/02/2010 (art. 12 -21 delle NTA) (Piano decaduto)
Estratto NTA Del POC Art. 21– Nuclei urbani consolidati e nuclei collinari di impianto storico (Zona A) 1. I nuclei urbani consolidati e nuclei collinari di impianto storico di cui all'art. 14 comma 1 identificano le	

parti del sistema insediativo che rivestono particolare valore storico, urbanistico ed architettonico, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, che costituiscono parte integrante della struttura urbana. In tali ambiti, assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, tutti gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuandone usi compatibili e strategie finalizzate all'innalzamento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico. La valorizzazione dei nuclei storici dovrà porre particolare attenzione alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle relazioni che caratterizzano la morfologia degli insediamenti ed il loro contesto paesaggistico. Nell'ambito della valorizzazione dovranno essere promossi anche gli interventi per il recupero del sistema degli orti/giardini connessi con gli insediamenti, ove documentabili e/o riconoscibili.

2. All'interno dei nuclei di cui al presente articolo, il PO individua: 32

a) ambiti disciplinati dai Piani di Recupero approvati, di seguito elencati: - Capanne Bassa approvato con D.C.C. n. 64 del 27.09.2012, pubblicazione sul BURT n. 43 del 24.10.2012;

- Gabbiano approvato con D.C.C. n. 65 del 27.09.2012, pubblicazione sul BURT n. 43 del 24.10.2012;

- S.Eustachio approvato con D.C.C. n. 66 del 27.09.2012, pubblicazione sul BURT n. 43 del 24.10.2012;

- Vietina approvato con D.C.C. n. 66 del 15.11.2013, pubblicazione sul BURT n. 50 del 11.12.2013.

Alla scadenza dei suddetti Piani attuativi si applica la disciplina di cui all' art. 110 commi 3 e 4 della LR 65/14.

La medesima disciplina si applica all'ambito interessato dal Piano di Recupero Capanne Alta, approvato con D.C.C. n. 18 del 23.02.2010, in quanto decaduto.

b) edifici riconosciuti come Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale, per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 14 comma 4 delle presenti norme.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

8.1 Descrizione

Appartamento, ad uso civile abitazione, posto al piano primo (senza ascensore) di un fabbricato plurifamiliare, accessibile da vano scala condominiale mediante scala condominiale a doppia rampa; nel suo interno è composto da: ingresso, cucina con piccolo ripostiglio, soggiorno, tre camere da letto, bagno, oltre ad un balcone posto verso sul lato ponente (in fregio alla Via Santa Maria) del fabbricato condominiale che lo comprende. L'unità immobiliare oggetto della presente è sprovvista di posto auto. (Allegato n. 6).

Quota e tipologia del diritto

██████████ – Quota di 1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Primo (senza ascensore)

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2.90

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

8.2 Confini

L'unità immobiliare oggetto della presente confina: verso nord/ovest distacco su Via Santa Maria, verso sud/ovest in aderenza al fabbricato mappale 341, verso nord/est in aderenza al fabbricato mappale 332, verso sud/est distacco su corte.

8.3 Stato di manutenzione generale

Mediocre

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato, sia all'esterno che all'interno dell'appartamento, versa in condizioni manutentive mediocri. Gli impianti sembrano risalire al momento della costruzione dell'edificio, così come le finiture che negli anni hanno subito un naturale invecchiamento.

Il fabbricato, sia all'esterno che all'interno dell'appartamento oggetto di perizia, necessita di un intervento manutentivo per essere riportate in una condizione di normalità.

8.4 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: Piana
Solai	tipologia: Soletta in laterizio armato
Strutture verticali	materiale: Pilastrini in cemento armato
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Finestre e Porte finestre in legno vetro singolo materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: Mediocri
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: Mediocre

Note: Le piastrelle di ceramica all'interno dell'appartamento sono di tipo diverso per i vari ambienti

tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **da normalizzare**

Portone di ingresso

Rivestimento

ubicazione: **Cucina e bagno**
 materiale: **ceramica**
 condizioni: **Mediocre**

Impianti:

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **da normalizzare**
 conformità: **da collaudare**
 Note: **Considerata la vetustà dell'impianto questo necessita di verifica**

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
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni alimentati da caldaia murale a gas
Stato impianto	Non verificato
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto da revisionare
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

8.4 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,...) – Coefficiente 1;
 - b- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - c- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
Balcone	sup lorda di pavimento	9,20	0,25	2,30
				112,30

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col 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 mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Montignoso.

9.3 Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	110,00	€ 1.600,00	€ 176.000,00
Balcone	2,30	€ 1.600,00	€ 3.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 179.680,00

Valore Finale

€ 179.680,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 179.680,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 179.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	112,30	€ 179.680,00	€ 179.680,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **Nota:** venendo meno la possibilità di dimostrare la conformità edilizia del bene per le ragioni esposte al capitolo 7.2 si riduce di un ulteriore 10% il valore di stima, pertanto la riduzione è del 25%

€ -44.920,00

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Certificato energetico presente: NO

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

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 134.760,00



Data generazione: 12-12-2025



L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

