

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **87/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Muracchioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Christian Innocenti  
**Codice fiscale:** NNCCRS78M27G6280  
**Partita IVA:** 01174540458  
**Studio in:** via ronchi 33 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585869904  
**Email:** ch.innocenti@libero.it  
**Pec:** christian.innocenti@ingpec.eu

---

Beni in **Comano (MS)**  
Località/Frazione **catognano**  
loc catognano

## INDICE

### Lotto: 001

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

Beni in **Comano (MS)**  
Località/Frazione **catognano**  
loc catognano

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No Il certificato di matrimonio era mancante e quindi è stato integrato dallo scrivente. **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 Comano (MS) CAP: 54015 frazione: Catognano, via Cattognano**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS 1/2

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS 1/2, foglio **45**, particella **390**, subalterno **4**, indirizzo via cattognano snc, piano T 1 , comune comano , categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 55mq, rendita € 155,45

Derivante da: atto di compravendita ISIO ZANNONI del 17/05/1982, rep. 55561, trascritto presso la Conservatoria di Massa Carrara addi' 07/06/1982 ai nn.4180/3459

Confini: Il bene confina con altri sub del mappale 390, mappali 556, 557, 398 e viabilità, salvo se altri.

Note sulla conformità catastale: **il pignoramento reca come numero civico il numero 8/a mentre la visura non reca alcun civico**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS 1/2

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS 1/2

, sezione censuaria comano , foglio **45**, particella **557**, qualità incolto sterile, superficie catastale 5 mq

Derivante da: atto di compravendita notaio MORICHELLI VERTERE del 03/08/2000, rep. 47229, trascritto presso la Conservatoria di Massa Carrara addi' 16/08/2000 ai nn.7618/5184

Confini: il bene confina mappali 390, 556, 395, 398 e viabilità salvo se altri.

Note sulla conformità catastale: **il pignoramento reca come numero civico 8/a mentre la visura non reca alcun civico**

**trattasi di una resede**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata presentato il necessario aggiornamento catastale conseguente ai lavori di ristrutturazione dell' immobile, pertanto è stata riscontrata la diversa distribuzione degli spazi interni, la diversa altezza interna, la diversa consistenza (non è più presente il collegamento al disimpegno comune), la realizzazione di una scala di collegamento interna e di un nuovo accesso all' unità dalla resede esclusiva.**

**Regolarizzabili mediante: presentazione di tipo mappale per anettere la corte al fabbricato e di nuovo docfa previo rilascio della sanatoria edilizia e messa in pristino di difformità non sanabili**

**Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa consistenza (non è più presente il collegamento al disimpegno comune), diversa altezza interna, realizzazione di scala di collegamento interna e di nuovo accesso all' unità dalla resede esclusiva**

nuovo docfa: € 500,00

tipo mappale: € 700,00

Oneri Totali: € 1.200,00

**Note: Si evidenzia che la prima scheda di accatastamento risale al 1982, tuttavia il primo accertamento del catasto finalizzato all' assegnazione della rendita risale al 1942, da tale accertamento si evince che originariamente il cespite era dotato anche di corridoio, cantina e legnaia mentre la prima planimetria da atto di quattro vani, un corridoio e di un ripostiglio.**

*Note generali: Si segnala che l' estratto di mappa è poco leggibile per le ridotte dimensioni di alcune particelle e pertanto i numeri dei mappali riportati nella descrizione dei confini potrebbero essere affetti da errore.*

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

Non specificato

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

Si tratta della piccola frazione del comune di Comano denominata Catognano, appartenente al comprensorio della Lunigiana, la località è immersa nel verde e nei dintorni sono presenti diverse strutture ricettive a conferma della vocazione turistica della zona, tuttavia per accedere a servizi e negozi di vicinato è necessario spostarsi nei comuni limitrofi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschive

**Importanti centri limitrofi:** aulla .

**Attrazioni paesaggistiche:** parco apuane.

**Attrazioni storiche:** castelli, monumenti e musei lunigianesi.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus circa 2km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

#### 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 giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 187430,09 ; A rogito di tribunale di torino in data 16/12/2019 ai nn. 11191/2019; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 23/01/2020 ai nn. 547/58 ; Note: SI PRECISA CHE IL VALORE ISCRITTO PARI AD EURO 100.000,00 E' INFERIORE A QUANTO INGIUNTO IN DECRETO INGIUNTIVO DAL TRIBUNALE DI TORINO CON DECRETO 11191/2019 PARI AD EURO 187.430,09.

L' ipoteca è iscritta sui beni per la quota di 1/2.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 24/07/2023 ai nn. 1614/2023 iscritto/trascritto a massa carrara in data 10/08/2023 ai nn. 8126/6544;

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 24/07/2023 ai nn. 1614/2023 iscritto/trascritto a massa carrara in data 31/07/2024 ai nn. 7508/6173; Trattasi di rettifica del precedente pignoramento al fine di inserire tra i soggetti contro anche il sig OMISSIS..

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 14-11-24.

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 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

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: NOTA BENE il cespite sembra essere pervenuto ai danti causa degli esecutati per usucapione non accertata giudizialmente, tuttavia gli esecutati detengono il bene da più di venti anni.

L'atto non tratta il disimpegno comune rappresentato in planimetria.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: autorizzazione n. 50/83 - pratica n.564/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/09/1982 al n. di prot. 2304

Rilascio in data 26/09/1983 al n. di prot. 50

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In realtà trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia. Si segnala che la realizzazione del nuovo vano porta e della scala di accesso al piano primo, previsti dal titolo edilizio, necessitavano di una pratica strutturale che tuttavia non è stata rintracciata presso il genio civile di massa carrara, pertanto occorrerà predisporre una sanatoria strutturale.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errori di rilievo, diversa distribuzione degli spazi interni e diversa conformazione della scala, mancata presentazione della pratica strutturale

Regularizzabili mediante: rettifica errori di rilievo, cila tardiva ex art 136 L.R. 65 /14 e messa in pristino scala, sanatoria strutturale

Descrizione delle opere da sanare: errori di rilievo, diversa distribuzione degli spazi interni e messa in pristino diversa conformazione della scala, mancata presentazione della pratica strutturale

rettifica errori materiali di rilievo, diversa distribuzione degli spazi interni e diversa conformazione della scala: € 5.000,00

sanatoria strutturale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Tra le condizioni per il rilascio dell' autorizzazione non è stata spuntata l' autorizzazione del Genio Civile per l' apertura della nuova porta esterna, tuttavia era necessaria la pratica strutturale e quindi dovrà essere predisposta la sanatoria strutturale per l' apertura del vano porta e per la realizzazione della scala interna.

Note generali sulla conformità: Si segnala che l' autorizzazione del 1983 ha consentito l' apertura di un nuovo ingresso prospiciente la resede acquistata soltanto nell' anno 2020.Si segnala che i grafici allegati all' autorizzazione di cui sopra non recano alcun timbro del comune

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	R.U. e PdR
In forza della delibera:	pubblicazione Burt n. 5 del 1-2-2017
Zona omogenea:	zona soggetta a Piano di Recupero
Norme tecniche di attuazione:	art 41 R.U. e Piano di Recupero Catognano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si rimanda al Piano di Recupero di Catognano consultabile soltanto presso il comune di Comano e che consente esclusivamente interventi improntati

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedi paragrafo regolarità edilizia

Regolarizzabili mediante: vedi paragrafo regolarità edilizia

Descrizione delle opere da sanare: vedi paragrafo regolarità edilizia

**Note generali sulla conformità: L' ufficio tecnico non è stato il grado di fornire gli estremi della d.c.c. di approvazione del r.u. ma soltanto quelli della pubblicazione sul burt, inoltre non è stato in grado di fornire alcun estremo per il piano di recupero, peraltro non reperibile dalla documentazione cartacea messa a disposizione dello scrivente. Si segnala che sulle tavole del piano di recupero l'area è contrassegnata con la lettera "A2" mentre su quelle del R.U. con la lettera "A1".**

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

Si tratta di una piccola porzione immobiliare, con i tratti caratteristici dell' architettura lunigianese, sviluppata su due piani fuori terra, con destinazione residenziale ed appartenente ad un più ampio compendio situato nel borgo di Catognano. L' accesso al fabbricato avviene per tramite della piccola resede esclusiva. L' unità è composta a piano terra da ingresso-cucina, bagno ( con accesso diretto dalla cucina) e soggiorno mentre al piano primo da una camera da letto, collegata direttamente da una scala molto ripida e quindi scarsamente agibile. Il fabbricato è molto risalente, come testimoniano le ridotte dimensioni dei locali, le altezze interne e le superfici finestrate assai modeste, ma è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria interna nel 1983, esternamente i lavori sulle facciate non sono completati. Si evidenzia che il cespite non è dotato di posto auto e che l' accessibilità al borgo e quindi all'immobile de quo non è possibile con automezzi .Si segnala che non è stato possibile accedere all' originario disimpegno comune ad altri cespiti, pertanto gli eseguiti e quindi i futuri acquirenti potrebbero aver perso i diritti su tale disimpegno.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,76**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 42

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc (sul pignoramento 8/a); ha un'altezza utile interna di circa m. var 205-215-241

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile presenta in condizioni di manutenzione sufficiente, in base a quanto è stato possibile rilevare non sono presenti malfunzionamenti e non vi è necessità urgente di interventi manutentivi. Il cespite seppur con le criticità legate all' epoca di realizzazione che ne limitano la fruibilità, risulta gradevole. Si evidenzia sin d' ora che il bene è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di posto auto.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

Note: elemento non ispezionabile

Fondazioni

Note: elemento non ispezionabile

Solai

Note: elemento non ispezionabile

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **non rilevati dissesti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**  
condizioni: **sufficienti**

Note: trattasi di cancello pedonale

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate o persiane** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Note: l' infisso interno è presente solo in bagno

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**

Note: trattasi di elemento non accessibile

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **al rustico**

condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **perlinato e intonaco** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno vetro ed inferriata esterna** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **scarse**

Note: trattasi di scala non percorribile in sicurezza

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non sono state reperite le certificazioni di conformità**

Note: elemento non ispezionabile

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **impossibile** conformità: **non sono state reperite le certificazioni di conformità**

Note: elemento non ispezionabile

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **bombola portatile**

Termico

Note: è presente solo un camino e boiler elettrico per acqua calda sanitaria

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	probabilmente primi anni 80
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non è stata reperita la dichiarazione di conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	è presente soltanto il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria ed un caminetto

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell'incidenza delle murature portanti, la superficie della resede è stata computata al 15%. Stante lo stato di manutenzione, la posizione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto una quotazione pari ad euro 700,00 a mq.

Si segnala che non è stato valorizzato il disimpegno comune ad altri cespiti con accesso diretto dal borgo per le ragioni espresse al paragrafo descrizione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	45,76	1,00	45,76
resede	sup lorda di pavimento	5,00	0,15	0,75
		<b>50,76</b>		<b>46,51</b>

**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: 2/23

Zona: comano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi a cinque semestri dal secondo del 2021 al secondo del 2023, che per immobili di tipologia simile (trattasi di abitazione di categoria A/4, abitazione popolare, quindi per analogia si è presa a riferimento la categoria più bassa

presente nelle tabelle omi che è l' A/3 abitazione di tipo economico) presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 500/550-750/820 €/mq. Allo scopo di verificare l' aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Comano. Sulla base delle condizioni di manutenzione in cui versa l' immobile, della sua metratura, della sua tipologia e del contesto in cui si inserisce, si è ritenuto congruo adottare un valore a metro quadro pari ad euro 700,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara; Ufficio tecnico di comano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti in lunigiana nella zona di comano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale 500/550-750/820 €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.557,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	45,76	€ 700,00	€ 32.032,00
resede	0,75	€ 700,00	€ 525,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.557,00
Valore corpo			€ 32.557,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.557,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.557,00

#### 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]	46,51	€ 32.557,00	€ 32.557,00

### 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% )	€ 4.883,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.200,00

#### 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** € **20.473,45**

si trova:

**Allegati**

Allegato 1 – Documentazione catastale:visure storiche e planimetrie catastali

Allegato 2 – Documentazione edilizia ed urbanistica: Autorizzazione 50/83

Allegato 3 – Documentazione ipocatastale: aggiornamento ispezione ipotecaria in data 14-11-24

Allegato 4 – Fonti relative alla stimaTabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2021 al secondo semestre 2023 inerenti il Comune di Comano zona B1

Allegato 5 – Certificato di matrimonio

Allegato 6 – Raccolta Fotografica

Ronchi di Massa

15-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Christian Innocenti**