

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**

contro: [REDACTED]

**N.R.G. E.I. 32/2022**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

<p style="text-align: center;"><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it

**Beni in Comano (MS)**  
Località/Frazione **Prota**  
**Via Prota n. 9**

**Sommario**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	3
1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): .....	3
3. STATO DI POSSESSO: .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	4
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	4
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: .....	4
4.3 Misure Penali.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
6.1 Titolare/Proprietario .....	5
6.2 Provenienza.....	5
6.3 Provenienza ultraventennale.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	6
7.1 – Titoli edilizi .....	6
7.2 Conformità edilizia .....	6
7.3 Conformità urbanistica: .....	7
8. DESCRIZIONE DEL BENE .....	8
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....	10
9.1 Criterio di stima:.....	10
9.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza: .....	11
9.3 Fonti di informazione:.....	11
9.4 Valutazione corpi: .....	12
9.5 Prezzo base d'asta del lotto: .....	12

Beni in **Comano (MS)**  
Località/Frazione **Prota**  
Via Prota n. 9

**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 ultrapopolare [A5]**

**sito in Comano (MS) CAP: 54015 frazione: Prota, Via Prota n. 9**

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):**

Identificativi catastali: foglio **36**, particella **238**, categoria A/5, classe 2, consistenza 6,5 vani,  
superficie 162 mq, rendita € 288,70

Categoria: Abitazioni di tipo ultrapopolare [A5]

Indirizzo: Comune di Comano, Via Prota n. 9

Piano: Terra , primo e seminterrato

Intestazione:

Scheda catastale: Protocollo n. n. **14256 del 22/12/1989** (Allegato n. 5)

Nota: Al catasto terreni il mappale 238 del foglio 36 è censito quale ente urbano di mq 78 (Allegato n. 4)

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**A confine:** mappali 279 e 239, in aderenza a fabbricati mappali 240 e 212.

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

NO

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

Fabbricato monofamiliare terra tetto, facente parte di un vecchio borgo montano denominato Prota, distribuito al piano terra e primo con vano al piano seminterrato.

L'intorno è caratterizzato da terreni prativi o boschivi (Allegato n. 1).

L'edilizia prevalente è di tipo residenziale con presenza di alcune attività commerciali di

vicinato.

**Caratteristiche zona:** Frazione montana Poco commerciale

**Area urbanistica:** Residenziale/agricola/montana a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi essenziali presenti nella vicina località

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli posto a circa km 38, località Terrarossa distante circa 17 km , Località Licciana Nard posta a circa 8 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Delle Apuane .

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

### **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 volontaria iscrizione del 16/09/2004 n. 13938 di particolare** annotata a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA contro [REDACTED] (Allegato n. 12);  
Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare trascrizione del 14/04/2022 al n. 2810 di particolare**, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.



### 6.3 Provenienza ultraventennale

In precedenza alla cedente [REDACTED] è pervenuta la quota di 1/2 di piena proprietà, a seguito di denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED], registrata a Como il 29/01/1990 al n. 102 volume 1990, trascritta il 19/02/1993 al n. 972 di particolare (Allegato n. 9.a) ,

Nota: nella successione l'immobile è indicato con gli estremi della denuncia di accatastamento protocollo n. 14256 dell'anno 1989, corrispondenti alla variazione relativa all'immobile in perizia censito al catasto fabbricati al foglio 36 mappale 238.

Si rileva **trascrizione di accettazione tacita** dell'eredità atto Notaio D'Ambrosini Francesco del 15/09/2004 repertorio 27.168, trascritto il 16/09/2004 al n. 6739 di particolare (Allegato n. 9.b)

In precedenza alla cedente [REDACTED] è pervenuta la quota di 1/2 di piena proprietà, a seguito di denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] registrata ad Aulla il 26/05/1975 n. 67 volume 304, Trascritta 30/05/1975 al n. 2072 di particolare (Allegato n. 10.a) , i diritti di 1/1 di piena proprietà sono pervenute alle figlie [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuna.

Si rileva **trascrizione di accettazione tacita dell'eredità** atto Notaio D'Ambrosini Francesco del 15/09/2004 repertorio 27.168, trascritto il 16/09/2004 al n. 6738 di particolare (Allegato n. 10.b)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 – Titoli edilizi

- L'immobile in perizia è stato realizzato in data anteriore all'01/09/1967, così come anche dichiarato dal venditore nell'atto di provenienza rogito Notaio D'Ambrosini Francesco del 15/09/2004 repertorio 27.168, trascritto il 16/09/2004 al n. 6740 di particolare (Allegato n. 8)
- L'immobile era esistente anche prima dell'anno 1942.

### 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto del fabbricato (si tratta di edificio vecchio e vetusto, non abitato da tempo immemore con finiture e impianti riferibili ad epoca antecedente l'anno 1967) la corrispondenza con quanto riportato sulle planimetrie catastali, fanno presupporre che l'edificio non ha subito modifiche sostanziali dopo l'anno 1967.

### **7.3 Conformità urbanistica:**

Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 20/12/2010 pubblicato e reso efficace con pubblicazione sul BURT del 1/2/2017

Il Regolamento Urbanistico classifica l'edificato di PROTA in zona A tra i "Centri, borghi e nuclei di antica formazione – Soggetti a Piano di Recupero" disciplinati dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione"

Il piano di recupero di Prota è decaduto anche se il in Comma 7 dell'art. 41 delle NTA del regolamento Urbanistico recita:

*Alcuni insediamenti interni a dette zone, e precisamente:*

*- Castello di Camporaghena, Camporaghena, Torsana, Scanderarola, Canola e Groppo San Pietro nel Sottosistema Territoriale Insediativo;*

*- Summocomano, Croce, Castello di Comano, Immocomano e Casa Pelati nell'Utoe1 "Comano";*

*- Prota, Capugnano, Piagneto, Pieve di Crespiano e Crespiano nell'utoe2 "Crespiano";*

*- Catognano, Montale, La Greta e La Villa, nell'utoe3 "Montale";*

*sono soggetti a Piani di Recupero di iniziativa pubblica previsti dal Piano Strutturale e confermati dal R.U.. Essi sono contraddistinti negli elaborati cartografici di progetto del R.U. sia con il nome del P.d.R. che con la sigla A1. Il R.U. individua e puntualizza tali zone sulla base del rilievo urbanistico del territorio insediato; esse risultano pertanto, a volte, lievemente discordanti dai perimetri di zona dell'attuale P.R.G. sui quali sono stati redatti i P.d.R. confermati dal R.U.*

*Per tali aree sono recepite ed hanno efficacia le previsioni e le norme dei piani di recupero esistenti, che diventano parte integrante del presente atto di governo del territorio, con le seguenti prescrizioni:*

*- per le aree e gli spazi aperti interne alle zone A1 che non compresi all'interno dei perimetri del P.d.R., valgono le norme di carattere generale sul recupero e il mantenimento delle corti, aie, orti e giardini del P.A. esistente; altrimenti tali aree sono assoggettate a specifica disciplina da definire in sede di stesura delle norme tecniche di attuazione del definitivo R.U.;*

*- le aree e spazi aperti interni ai perimetri del P.d.R. eventualmente non ricomprese nelle zone A1, sono escluse dalle disposizioni del P.A.; in esse valgono le norme relative alla zona individuata dal R.U.*

Il Regolamento Urbanistico comunale è decaduto in data 01/02/2022 e vigono le norme di salvaguardia del nuovo Piano Strutturale Intercomunale Unione di Comuni Montana Lunigiana adottato dalla Giunta dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana con delibera n.39 del 4/04/2019 e con Delibera n. 38 del 30/07/2019 del comune di Comano,

Nella sostanza valgono le norme di salvaguardia di cui all'art 6 della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale Unione di Comuni Montana Lunigiana che recita:

#### **Art. 6 – Salvaguardie**

1. Al presente Piano Strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 92 comma 5 lett. e) e comma 6 della LR 65/2014 come di seguito specificate.

2. Sul territorio di ciascun Comune dell'Unione, fino all'approvazione del Piano Operativo comunale e comunque per un periodo massimo di tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSI, non sono ammesse all'esterno del territorio urbanizzato: - nuove edificazioni residenziali, fermo restando quanto previsto dal Titolo IV, Capo III della LR 65/2014, - interventi di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato, soggetti al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014, fino a quando non sia stato acquisito il parere favorevole della stessa conferenza.

3. Sul territorio di ciascun Comune dell'Unione, fino all'adozione del Piano Operativo comunale, le condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica relative a tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere definite sulla base dei criteri di cui ai punti 3.2.1, 3.2.2 e 3.5 della DPGR

25/10/11 n. 53/R.

4. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica I4t\* (tav. I4), fino all'approvazione del Piano Operativo comunale, non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente in queste zone si applicano le seguenti disposizioni:

- sugli edifici o parti di edifici con piano di calpestio posto ad una quota superiore a mt 2,00 rispetto al piano di campagna, sono consentiti tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa,

- sugli edifici o parti di edifici con piano di calpestio posto ad una quota inferiore a mt 2,00 rispetto al piano di campagna, sono consentiti solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

5. Nelle aree interessate dalla previsione del nuovo ospedale della Valle del Serchio, ricadenti nella zona a confine fra i Comuni di Castelnuovo di Garfagnana e di Pieve Fosciana, di cui al successivo art. 36 commi 2 e 3, non sono ammessi interventi di nuova costruzione e/o di significativa alterazione morfologica del suolo.

## 8. Descrizione del bene:

**Abitazione di tipo ultrapolare [A5] di cui al punto A**

Fabbricato terra tetto, contiguo ad altri edifici residenziali, comprendente appartamento composto da Ingresso/cucina, soggiorno, camera, bagno e seccatoio e al piano terra, da due camere e terrazzo al piano primo, da cantina al piano seminterrato accessibile sia dall'interno tramite una stretta scala (Allegato n. 6) ; si accede alla cantina del piano seminterrato anche dall'esterno attraverso la corte mappale 239.

Dalla Strada pubblica si accede all'appartamento da corte o passo comune contraddistinto in catasto al foglio 36 mappale 279, così come anche dichiarato dal venditore nel Notaio D'Ambrosini Francesco del 15/09/2004 repertorio 27.168, trascritto il 16/09/2004 al n. 6740 di particolare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra, primo e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1942

Altezze interne: ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra mt 2.75 - Piano primo mt 2.10 - Piano seminterrato mt 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** Pessimo

Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive pessime; lo stato di degrado dell'appartamento si all'interno che all'esterno, l'assenza di impianti funzionanti, le

condizioni igieniche insufficienti lo rendono di fatto inabitabile.

Le pavimentazioni sono degradate, gli infissi appaiono fatiscenti, l'impianto elettrico è da rifare ex novo così come l'impianto idraulico.

Inoltre si sono rilevate delle consistenti infiltrazioni di acqua piovana che denotano un cattivo stato del manto di copertura, infiltrazioni che nel tempo hanno provocato il danneggiamento delle finiture, rigonfiamenti e distacchi di intonaci, nonché danni strutturali evidenti ai solai, specie quelli di sottocopertura e di interpiano tra piano terra e piano primo.

La documentazione fotografica di cui all'allegato n. 7 rappresenta lo stato del bene.

Per ragioni di sicurezza, visto il danneggiamento delle strutture portanti orizzontali come sopra evidenziato, si sconsiglia l'accesso di persone al piano primo dell'edificio.

Il fabbricato, per essere riportato in una condizione di normalità, necessita di un intervento di ristrutturazione che preveda il consolidamento strutturale del fabbricato, il rifacimento completo delle finiture e degli impianti.

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>pessime</b> <b>Note:</b> Le segnalate perdite denotano un cattivo stato del manto di copertura; si dovrà prevedere il rifacimento della struttura ed la sostituzione del manto di copertura.	materiale: <b>Struttura in legno</b>
Fondazioni	tipologia: <b>In muratura di pietrame</b>	
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> ubicazione: <b>interna</b> <b>Note:</b> Scale in legno esistenti strutturalmente stabili e troppo ripide per gli attuali standards di abitabilità; si prevede la demolizione e la realizzazione di nuove rampe di scale realizzate in conformità alla vigente normativa in materia.	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Solai	tipologia: <b>Solai in struttura di legno (Travi e travetti) e tavolato</b> condizioni: <b>pessime</b> <b>Note:</b> La struttura dei solai appare degradata, così come il sovrastante tavolato; alcune porzioni sono state interessate da infiltrazioni d'acqua piovana causa in cattivo stato del manto di copertura, tanto da compromettere la tenuta strutturale dei solai stessi; per quanto sopra i solai sono da demolire e sostituire con nuovi solai.	
Strutture verticali	materiale: <b>Muratura di pietrame</b>	

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Finestre e portefinestre in legno con vetro singolo</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>	protezione: <b>Al piano terra grata in ferro</b>
-----------------	--	--

Note: Gli infissi appaiono irrimediabilmente danneggiati; dovranno essere sostituiti con nuovi infissi

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b>	condizioni: <b>pessime</b>
	Note: Da sostituire con nuovi infissi	
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in pietrame a vista</b>	
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle in cotto</b>	condizioni: <b>pessime</b>
	Note: Pavimenti da sostituire	
Pavim. Interna	materiale: <b>Tavolato in legno a vista</b>	condizioni: <b>pessime</b>
	Note: Da sostituire con nuovo pavimento	
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b>	materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b>
	condizioni: <b>pessime</b>	

### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b>	condizioni: <b>pessime</b>
	conformità: <b>non a norma</b>	
	Note: L'impianto elettrico è pressoché inesistente; da rifare ex novo	
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>	condizioni: <b>pessime</b>
	conformità: <b>non a norma</b>	
	Note: L'impianto è in condizioni pessime; da rifare ex novo	
Termico	tipologia: <b>Non presente</b>	

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, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, 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 Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Criteri di calcolo della “superficie commerciale” fissati dal CTU.

- 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 40 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 catastale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
  - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,..) – Coefficiente 1;
  - b- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,..) di altezza inferiore a 2.70 – Coefficiente 0.90;
  - c- Vani mansardati abitabili di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.75
  - d- 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;
  - e- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza al PT	sup reale lorda	68,00	1,00	68,00
Seccatoio	sup reale lorda	9,00	0,50	4,50
Residenza Piano primo	sup reale lorda	61,00	0,90	54,90
Terrazzo Piano primo	sup reale netta	9,00	0,25	2,25
Cantina P1S	sup reale lorda	42,00	0,50	21,00
				<b>150,65</b>

**Accessori**

1. Incidenza area comune di mq 25                      Valore a corpo: **€ 1000**

**9.3 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Comano;

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 Comano..

**9.4 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza Piano terra	68,00	€ 390,00	€ 26.520,00
Seccatoio	4,50	€ 390,00	€ 1.755,00
Residenza Piano primo	54,90	€ 390,00	€ 21.411,00
Terrazzo Piano primo	2,25	€ 390,00	€ 877,50
Cantina P1S	21,00	€ 390,00	€ 8.190,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.753,50
Valore corpo	€ 58.753,50
Valore Accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 59.753,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.753,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lor-da	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	150,65	€ 59.753,50	€ 59.753,50

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

€ 17.926,05

La riduzione del valore del 30% tiene debitamente conto dello scarsa commerciabilità sia della zona che del bene in questione: trattasi di borgo montano di poco interesse commerciale, inoltre il fabbricato non è abitabile, per essere riportato in una condizione di normalità si dovrebbero sostenere alti costi di ristrutturazione, la posizione espositiva non è ottima, il fabbricato non ha a disposizione una corte o terreno esclusivo.

Tutti fattori che rendono l'immobile di scarso interesse, quindi è giustificata la riduzione del valore di stima del 30%.

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 41.827,45**

**Allegati:**

- 1- Viste aeree con localizzazione del bene immobile
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visura catasto Fabbricati
- 4- Visura catasto terreni
- 5- Planimetria catastale
- 6- Grafico rilievo dell'immobile
- 7- Documentazione fotografica del bene
- 8- Titolo di provenienza
- 9- Provenienza precedente – Accettazione tacita
- 10- Provenienza precedente – Accettazione tacita
- 11- Visura nominale CRRII [REDACTED]
- 12- Iscrizione ipotecaria NI 1938/2004

Data generazione: 03-12-2022

Il C.T.U.  
**Arch. Marco Bondielli**



Architetto  
**BONDIELLI**  
**Marco**

The image shows a circular professional stamp of the Italian Association of Architects (Ordine degli Architetti). The stamp contains the text: "n. 263 Sezione A/a". The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink.