

TRIBUNALE ORDINARIO - MASSA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 3/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a CARRARA Via XXIV Maggio 1/B, frazione Avenza, della superficie commerciale di **261,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FIBER s.r.l. in liquidazione volontaria) fabbricato indipendente, con giardino circostante, ad uso abitazione, unifamiliare costituito da tre piani fuori terra. Il piano Terra consiste in un ambiente destinato a cantina e deposito, di fatto internamente suddiviso in più locali. Si accede al piano Primo tramite una scala esterna che termina con un balcone. Dal balcone si può accedere ad un appartamento comprendente un corridoio di ingresso, un tinello con cucina/angolo cottura, un soggiorno, due camere matrimoniali, un bagno; sempre dal ballatoio si può anche accedere ad un locale esterno all'appartamento, adibito a studio, al cui interno si trova la scala di collegamento con il piano Secondo dove risulta una camera. Esternamente la casa è munita di un piccolo porticato sottostante il locale adibito a studio, inoltre risulta circondata da corte urbana adibita in parte a cortile e marciapiede pavimentato, in parte da giardino e dotata di un locale esterno. Il locale esterno è suddiviso in due parti, una destinata a magazzino ed una attualmente adibita ad ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3,10 ml. Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 308 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 54 mq, rendita 315,14 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio 1/B, piano: T, intestato a [REDACTED] nato a CARRARA (MS) il 05/04/1960, proprietà per 1/2; BRACCINI FABIO (CF. BRCCDA67S17B832D) nato a CARRARA (MS) il 17/11/1967, proprietà per 1/2; [REDACTED] Usucaputo per 1/3; derivante da VARIAZIONE del 27/03/1986 in atti dal 02/03/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. 104861.1/1986)
Coerenze: ai lati con il mappale 308 sub 4 su tre lati e il mappale 277, sotto con il terreno e sopra con l'aria.
La superficie catastale risulta di mq 55. N.B.: Gli intestatari non sono aggiornati per mancata introduzione in atti della riunione del diritto di usufrutto già spettante alla Signora Sodini Vittoria, deceduta in data 8 ottobre 2012 e per mancata voltura catastale dell'atto di di conferimento immobili del 13/08/2019 a rogito Notaio Sara Rivieri rep. 3903
- foglio 90 particella 308 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 764,36 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio 1/B, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2; BRACCINI FABIO (CF. BRCCDA67S17B832D) nato a CARRARA (MS) il 17/11/1967, proprietà per 1/2; CODINI VITTORIA (CF. CODINI78A66600000) nata a [REDACTED] ONE del 27/03/1986 in atti dal 02/03/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. 104861.1/1986)
Coerenze: ai lati con Via XXIV Maggio, con il mappale 291, con il mappale 308 sub 3, il mappale 277, mappale 327 ed il mappale 309, sotto con il terreno e sopra con l'aria.
superficie catastale Totale 198 mq, escluse aree scoperte 198 mq. N.B.: Gli intestatari non sono aggiornati per mancata introduzione in atti della riunione del diritto di usufrutto già spettante alla [REDACTED], deceduta in data 8 ottobre 2012 e per mancata voltura catastale dell'atto di conferimento immobili del 13/08/2019 a rogito Notaio Sara Rivieri rep. 3903.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	261,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 269.870,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.000,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da FIBRA GROUP srl con sede in Carrara (MS) via Vico Fiaschi n.67, CF: 01403970450 con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 10/01/2020, con scadenza il 10/01/2026, registrato il 10/06/2020 a MASSA CARRARA ai nn. 1428 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.200 annui (€ 350 mensili).

risulta oggetto del precedente contratto di locazione solamente il fondo distinto in catasto Fabbricati con il subalterno 3 mappale 308 e solamente i fondi uso cantina al Piano Terra del subalterno 3 mappale 308 (porzione).

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2020 a firma di Tribunale di Massa ai nn. 380/2020 di repertorio, iscritta il 25/05/2020 a Massa ai nn. gen.3308, part.418, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO), CF: 00799960158, contro FIBER S.R.L. con sede in Carrara (MS) CF: 00424090454, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 550.000.

Importo capitale: € 545.651,00.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Si precisa che in data 13-08-2019, con atto a rogito del Notaio Sara Rivieri, n. di repertorio 3903, fascicolo 3307, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa il giorno 14-08- 2019 al numero particolare 5752, i signori Stefano

Braccini e Fabio Braccini hanno conferito i beni in oggetto alla Società FIBER SRL con sede in Carrara, sotto forma di finanziamento in conto futuro aumento capitale funzionale alla presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo o del passaggio in giudicato del provvedimento dichiarativo del fallimento della Società o di procedura concorsuale equipollente. Detto conferimento è stato sottoposto alla condizione sospensiva dell'omologa, da parte del Tribunale di Massa, della sopra citata proposta di concordato preventivo o del passaggio in giudicato del provvedimento dichiarativo del fallimento della Società o di procedura concorsuale equipollente.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2020 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 1036/2020 di repertorio, iscritta il 14/05/2020 a Massa ai nn. gen.3074, part.386, a favore di FIDI TOSCANA SPA con sede in Firenze (FI), CF: 01062640485, contro FIBER S.R.L. con sede in Carrara (MS) CF: 00424090454, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 151.294,18.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2020 a firma di Tribunale di Massa ai nn. 557/2020 di repertorio, iscritta il 14/10/2020 a Massa ai nn. gen.7557, part.895, a favore di UNICREDIT SPA S.P.A. con sede in Milano (MI), CF: 00348170101, contro FIBER S.R.L. con sede in Carrara (MS) CF: 00424090454, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 300.000.

Importo capitale: € 1.165.470,84.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Si precisa che in data 13-08-2019, con atto a rogito del Notaio Sara Rivieri, n. di repertorio 3903, fascicolo 3307, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa il giorno 14-08- 2019 al numero particolare 5752, i signori

[redacted] conferito i beni in oggetto alla Società FIBER SRL con [redacted] [redacted] in conto futuro aumento capitale funzionale alla presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo o del passaggio in giudicato del provvedimento dichiarativo del fallimento della Società o di procedura concorsuale equipollente. Detto conferimento è stato sottoposto alla condizione sospensiva dell'omologa, da parte del Tribunale di Massa, della sopra citata proposta di concordato preventivo o del passaggio in giudicato del provvedimento dichiarativo del fallimento della Società o di procedura concorsuale equipollente.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2020 a firma di Tribunale di Massa ai nn. 380/2020 di repertorio, iscritta il 25/05/2020 a Massa ai nn. gen.3309, part.419, a favore di INTESA SANPAOLO

[redacted] [redacted] per 1/2, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 550.000.

Importo capitale: € 545.651,00.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2020 a firma di Tribunale di Massa ai nn. 557/2020 di repertorio, iscritta il 14/10/2020 a Massa ai nn. gen.7558, part.896, a favore di UNICREDIT SPA S.P.A. con [redacted]

[redacted] CARRARA (MS) il 17/11/1967, per 1/2, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 300.000.

Importo capitale: € 1.165.470,84.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Massa ai nn. 1668/2020 di repertorio, trascritta il 14/01/2021 a MASSA ai nn. gen. 235- part. 210, a favore di FIDI TOSCANA

SPA con sede in Firenze, CF: 01062640485, contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a

La formalità è riferita solamente a intero lotto

sentenza di fallimento, stipulata il 10/02/2022 a firma di Tribunale di Massa ai nn. 3/2022 di repertorio, trascritta il 11/04/2022 a MASSA-CARRARA ai nn. 3495 gen. e 2684 part., a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO FIBER s.r.l. , contro FIBER S.R.L. con sede in Carrara (MS) CF: 00424090454, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Notarile Conferimento di immobili, stipulata il 13/08/2019 a firma di Notaio Dott.ssa Sara Rivieri ai nn. 3903/3307 di repertorio, trascritta il 14/08/2019 a Massa-Carrara ai nn. gen.7557 e part. 5752, a

[REDACTED] favore di FIBER srl con sede in Carrara (MS) P.Iva: 00424090454, contro [REDACTED]

[REDACTED] 60 per 1/2

[REDACTED] 7, per 1/2, derivante da VERBALE DI ASSEMBLEA.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

I signori Stefano Braccini e Fabio Braccini hanno conferito i beni in oggetto alla Società FIBER SRL con sede in Carrara, sotto forma di finanziamento in conto futuro aumento capitale funzionale alla presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo o del passaggio in giudicato del provvedimento dichiarativo del fallimento della Società o di procedura concorsuale equipollente. Detto conferimento è stato sottoposto alla condizione sospensiva dell'omologa, da parte del Tribunale di Massa, della sopra citata proposta di concordato preventivo o del passaggio in giudicato del provvedimento dichiarativo del fallimento della Società o di procedura concorsuale equipollente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	non esiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

proprietari da ante ventennio ad oggi.

L'accettazione espressa dell'eredità è avvenuta tramite atto notarile pubblico a rogito del Notaio Dott.ssa Sara Rivieri in data 13/08/2019 in Massa (MS) ed è stata trascritta a Massa (MS) in data 25/03/2021 ai nn. particolare 2239 e generale 2795.

Gli intestatari della ditta catastale non sono aggiornati per mancata introduzione in atti della riunione del diritto di usufrutto di 1/3 già spettante a Sodini Vittoria, deceduta in data 08/10/2012 e dell'atto di di conferimento immobili del 13/08/2019 a rogito Notaio Sara Rivieri rep. 3903

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FIBER S.R.L. in liquidazione volontaria con sede in Carrara (MS) CF: 00424090454 per la quota di 1/1, in forza di Verbale di assemblea e conferimento immobili (dal 13/08/2019), con atto stipulato il 13/08/2019 a firma di Notaio Sara Rivieri ai nn. rep. 3903/fasc.3307 di repertorio, trascritto il 14/08/2019 a MASSA-CARRARA ai nn. 7557 gen. - 5752 part..

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nata a CARRARA (MS) il 29/11/1936 per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (fino al 08/10/2012), trascritto il 09/09/1969 a Massa ai nn. 4665/3775.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Trattasi di diritto di usufrutto di 1/3

[redacted] nato a CARRARA (MS) il 05/04/1960 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 13/08/2019), registrato il 26/07/1969 a CARRARA ai nn. 46 vol.314, trascritto il 09/09/1969 a Massa Carrara ai nn. . 4665/3775.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Den.Succ. in morte di [redacted] o deceduto il 03.01.1969

[redacted] CARRARA (MS) il 17/11/1967 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 13/08/2019), registrato il 26/07/1969 a Carrara ai nn. 46 vol. 314, trascritto il 09/09/1969 a Massa Carrara ai nn. 4665/3775.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Den.Succ. in morte di Braccini Sergio deceduto il 03.01.1969

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 29 e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di ampliamento di fabbricato, presentata il 28/09/1981 con il n. 25039/3506 di protocollo, rilasciata il 15/01/1982 con il n. 29 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia N. 184/1987 e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di costruzione di recinzione, presentata il 20/03/1987 con il n. 1067/12433 di protocollo, rilasciata il 08/08/1987 con il n. 184 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia in sanatoria (Art.31 L.28/2/85 N.47) N. 186/1988 e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di costruzione manufatto uso magazzino ed autorimessa accessorio del fabbricato suo civile abitazione, rilasciata il 08/02/1989 con il n. 186 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali, l'immobile ricade in zona omogenea: UTOE n 5, Centro storico Avenza. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'immobile è censito come SOTTOZONA D5 – ATTIVITÀ ECONOMICHE DI SERVIZIO. Si porta di seguito quanto riportato nelle NTA: - comprendono le aree industriali ed artigianali esistenti per le quali è ammessa la trasformazione d'uso ammesse: c3, d1, d2, e1, c4; - interventi urbanistici ed edilizi: - manutenzione qualitativa; - ristrutturazione edilizia r1 e r4; - ampliamento una tantum per adeguamento della struttura alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro e di igiene richiesti dagli Enti di controllo; - la demolizione e ricostruzione con possibilità di cumulo della Sul derivante dagli interventi di ampliamento una tantum per adeguamento alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro e di igiene richiesti dagli Enti di controllo; - la nuova edificazione avviene nel rispetto dei seguenti indici: - Uf = 0,6; H max 8,50 ml; R.c. max 35%; distanza da confini ml.10,00 e doppia tra fabbricati; distanza da strade ml.10,00; - sono fatti salvi gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico-

architettonico per i quali si applicano interventi di manutenzione qualitativa e la ristrutturazione edilizia r1 (senza modifica degli elementi architettonici, decorativi e compositivi esterni) di cui al precedente Art. 9; - gli interventi relativi all'edificio denominato "ex Fornace Saudino", vincolato ai sensi del D.lgs 42/2004 per i quali è prevista la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza ai monumenti ai sensi del medesimo D.lgs, dovranno essere realizzati in conformità alle decisioni della Soprintendenza. Oltre alle destinazioni d'uso previste per la sottozona D5, saranno ammesse tutte le 36 N.T.A. Reg. Urb. – agg. Luglio 2017 destinazioni ritenute dalla Soprintendenza compatibili con i caratteri architettonici dell'immobile. Il titolo è riferito solamente al intero lotto. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile principale è globalmente conforme salvo delle difformità interne al piano terreno. Sono presenti i tagliandi di attestazione ultimazione lavori nell'ultima pratica edilizia presentata. Il bene accessorio risulta, salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici competenti, non conforme e non sanabile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al grafico allegato alla concessione n° 29/1982 al piano Terra risultano due tramezze non presenti nello stato di fatto e un paio di gradini interni oltre ad una serie di tramezzi in cartongesso che non figurano in planimetria, una finestra alta al P.T. è stata costruita in diversa posizione, la porta di accesso al Piano T è stata rimpicciolita ed è stato realizzato un servizio igienico. La disposizione dei gradini della scala esterna è difforme da quella concessionata. Al piano primo sono presenti piccole difformità nella divisione degli spazi interni, apertura e chiusura porte e finestre in difformità.. Le finestre del vano realizzato con la concessione del 1982 sono leggermente spostate rispetto allo stato concessionato,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, accertamento di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione oneri: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 4

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato accessorio, censito al catasto al Fg. 90 Part. 308 Sub. 3 non corrisponde con lo stato di fatto riportato nella Concessione Edilizia In Sanatoria n° 186 del 1988 poiché il locale deposito e l'autorimessa sono di fatto invertiti e non sono collegati internamente, sono inoltre presenti diverse aperture finestrate. Sovrapponendo lo stato rilevato e il grafico concessionato le sagome non corrispondono, il volume rilevato è inferiore a quello condonato, la copertura è a due falde piuttosto che ad una. Le difformità sul vano accessorio non sono sanabili per la mancanza della doppia conformità, infatti oggi il Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara, su una pertinenza di natura C/6, prevede al massimo opere di edilizia ricostruttiva, non prevede la demolizione e ricostruzione del bene con sagoma differente. Pertanto il vano accessorio dovrà essere demolito.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, e spese di demolizione: €.8.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli intestatari non sono aggiornati per mancata introduzione in atti della riunione del diritto di usufrutto già spettante alla Signora Sodini Vittoria, deceduta in data 8 ottobre 2012. La planimetria catastale del bene principale, censito al catasto al Fg. 90 Part. 308 Sub. 4 è globalmente conforme, salvo la planimetria del piano terra dove risultano due pareti divisorie non presenti nello stato di fatto, un paio di gradini interni e una serie di tramezzature in cartongesso che non figurano in planimetria catastale. Al piano primo non sono stati rappresentati i primi gradini della scala interna. La planimetria del bene accessorio, censito al catasto al Fg. 90 Part. 308 Sub. 3 non corrisponde con lo stato di fatto poiché il locale deposito e l'autorimessa sono di fatto invertiti e non sono collegati internamente. Risulta da seguire pratica di demolizione del manufatto accessorio. (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Docfa e Pregeo, presso Agenzia del Territorio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli intestatari della ditta catastale non sono aggiornati per mancata introduzione in atti della riunione del diritto di usufrutto di 1/3 già spettante a Sodini Vittoria, deceduta in data 08/10/2012 e per mancata voltura catastale dell'atto di conferimento immobili del 13/08/2019 a rogito Notaio Sara Rivieri rep. 3903

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di voltura catastale presso Agenzia del Territorio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN CARRARA VIA XXIV MAGGIO 1/B, FRAZIONE AVENZA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CARRARA Via XXIV Maggio 1/B, frazione Avenza, della superficie commerciale di **261,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FIBER s.r.l. in liquidazione volontaria) fabbricato indipendente, con giardino circostante, ad uso abitazione, unifamiliare costituito da tre piani fuori terra. Il piano Terra consiste in un ambiente destinato a cantina e deposito, di fatto internamente suddiviso in più locali. Si accede al piano Primo tramite una scala esterna che termina con un balcone. Dal balcone si può accedere ad un appartamento comprendente un corridoio di ingresso, un tinello con cucina/angolo cottura, un soggiorno, due camere matrimoniali, un bagno; sempre dal ballatoio si può anche accedere ad un locale esterno all'appartamento, adibito a studio, al cui interno si trova la scala di collegamento con il piano Secondo dove risulta una camera. Esternamente la casa è munita di un piccolo porticato sottostante il locale adibito a studio, inoltre risulta circondata da corte urbana adibita in parte a cortile e marciapiede pavimentato, in parte da giardino e dotata di un locale esterno. Il locale esterno è suddiviso in due parti, una destinata a magazzino ed una attualmente adibita ad ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3,10 ml. Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 308 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 54 mq, rendita 315,14 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio 1/B, piano: T, intestato a [REDACTED] nato a CARRARA (MS) il 05/04/1960, [REDACTED] RRARA (MS) il 17/11/1967, proprietà per 1/2; [REDACTED] SODINI VITTORIA (CF: SDNVRS0309B832L) nata a CARRARA (MS) il 29/11/1936, Diritto di: Usufrutto per 1/3. , derivante da VARIAZIONE del 27/05/1986 in atti dal 02/03/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. 104861.1/1986)
Coerenze: ai lati con il mappale 308 sub 4 su tre lati e il mappale 277, sotto con il terreno e sopra con l'aria.
La superficie catastale risulta di mq 55. N.B.: Gli intestatari non sono aggiornati per mancata introduzione in atti della riunione del diritto di usufrutto già spettante alla Signora Sodini Vittoria, deceduta in data 8 ottobre 2012 e per mancata voltura catastale dell'atto di di conferimento immobili del 13/08/2019 a rogito Notaio Sara Rivieri rep. 3903
- foglio 90 particella 308 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 764,36 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio 1/B, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] CARRARA (MS) il 05/04/1960, [REDACTED] RRARA (MS) il 17/11/1967, proprietà per 1/2; [REDACTED] nata a [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/3. , derivante da VARIAZIONE del 27/05/1986 in atti dal 02/03/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. 104861.1/1986)
Coerenze: ai lati con Via XXIV Maggio, con il mappale 291, con il mappale 308 sub 3, il mappale 277, mappale 327 ed il mappale 309, sotto con il terreno e sopra con l'aria.
superficie catastale Totale 198 mq, escluse aree scoperte 198 mq. N.B.: Gli intestatari non sono aggiornati per mancata introduzione in atti della riunione del diritto di usufrutto già spettante alla Signora Sodini Vittoria, deceduta in data 8 ottobre 2012 e per mancata voltura catastale dell'atto di di conferimento immobili del 13/08/2019 a rogito Notaio Sara Rivieri rep. 3903.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1987.



Vista dall'alto compendio immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Avenza, Carrara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Alpi Apuane, Spiagge Versilia, Centri Storici, Torre di Castruccio, Chiesa di San Pietro, Monumento a Mazzini, Monumento al Partigiano..

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

verde attrezzato	al di sotto della media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 58 km	nella media	
autobus distante 0,3 km	nella media	
autostrada distante 3 km	nella media	
ferrovia distante 1km	nella media	
porto distante 2,6 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

fabbricato indipendente, con giardino circostante, ad uso abitazione, unifamiliare costituito da tre piani fuori terra. Il lotto di terreno, su cui sorge il fabbricato compreso la corte circostante, risulta della superficie catastale di mq 620, e risulta dotato di accesso carrabile e pedonale. Il piano Terra consiste in un ambiente destinato a cantina, di fatto internamente suddiviso con pareti di cartongesso in più locali attualmente inutilizzati. Si accede al piano Primo tramite una scala esterna che termina con un balcone. Dal balcone si può accedere ad un appartamento comprendente un corridoio di ingresso, una tinello con angolo cottura, un soggiorno, due camere matrimoniali, un bagno; sempre dal ballatoio si può anche accedere ad un locale esterno all'appartamento, adibito a studio, al cui interno si trova la scala di collegamento con il piano Secondo dove risulta una camera. Esternamente la casa è munita di un piccolo porticato sottostante il locale adibito a studio, è circondata da corte urbana adibita in parte da un cortile pavimentato, in parte da giardino e dotata di un locale esterno. Il locale esterno è suddiviso in due parti, una destinata a magazzino ed una attualmente adibita ad ufficio. Il compendio immobiliare in oggetto è molto prossimo al centro storico di Avenza, alla Torre di Castruccio, ad un asilo nido ed a servizi di scuola primaria e secondaria. Il fabbricato accessorio, allo stato attuale risulta da demolire.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile principale è attualmente inutilizzato, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia al piano terra che ai piani soprastanti. Il piano terra è abbastanza funzionale escludendo alcune macchie di umidità, i pavimenti sono nuovi e se sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria è ben utilizzabile. Il piano primo ha pavimentazioni di differenti tipi, abbastanza ben conservate, gli infissi in legno e gli avvolgibili necessitano di manutenzione o, in alcuni casi, sostituzione. Anche in questo caso sono presenti alcune macchie di umidità. L'immobile se sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria è già utilizzabile, può diventare un appartamento di pregievole qualità con opere di ristrutturazione. Al piano primo il problema dell'umidità è molto evidente e importante, sarebbe probabilmente necessario ripristinare la guaina e il manto di copertura. Sono presenti lesioni orizzontali sui muri perimetrali del piano primo. Esternamente l'immobile in parte è in condizioni buone, in parte avrebbe necessità di alcuni modesti interventi sulle facciate.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale. L'immobile presenta due accessi, uno pedonale con un cancello ad anta singola in acciaio ed uno carrabile.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno. al piano Terra risultano in alluminio anodizzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : un'anta battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra e cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in graniglia e ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in latero cemento con intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a doppia anta battente realizzato in legno massello. piano Primo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle gres	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in marmo bianco comune	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna tra piano 1 e 2 con rivestimento in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da accertare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : termo-idraulico radiante con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in termosifoni radiante conformità: da accertare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>scale esterne</i> : a rampa unica costruite in muratura , il servoscala è assente	mediocre	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura mista c.a.	al di sotto della media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	

CLASSE ENERGETICA:

[258,05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 68476 registrata in data 08/08/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie residenziale	159,00	x	100 %	=	159,00
locali uso magazzino/cantina	118,00	x	40 %	=	47,20
balconi	12,50	x	20 %	=	2,50
porticato	19,00	x	30 %	=	5,70
giardino ed area pavimentata, marciapiedi	473,00	x	10 %	=	47,30
Totale:	781,50				261,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.100,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Carrara per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in oggetto, Anno 2021 - Semestre 2 :

Zona: Semicentrale/AVENZA-

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3 abitazioni di tipo economico-- Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00 Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del numero dei piani;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento autonomo;
- della posizione semicentrale;
- della condizione di fabbricato di buona costruzione architettonica;
- della dotazione di posto auto;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

PRECISAZIONI: Il manufatto accessorio attualmente adibito a magazzino ed ufficio, come già descritto in precedenza, non è conforme e non è sanabile, andrà quindi demolito e non verrà considerato nei valori di stima per l'intero ma per il valore della superficie sottostante come se destinata a giardino per un valore di superficie equivalente pari a 6,60 mq.

Si fa' presente al possibile aggiudicatario che, una volta demolita la pertinenza, ad oggi ci sarebbe la possibilità di costruirne una nuova, a distanza di almeno 5 metri dai confini, 10 metri tra pareti finestrate, previa presentazione di idonea pratica comunale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	261,70	x	1.100,00	=	287.870,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 287.870,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 287.870,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MASSA CARRARA, ufficio del registro di MASSA CARRARA, conservatoria dei registri immobiliari di MASSA CARRARA, ufficio tecnico di CARRARA, agenzie: MASSA CARRARA- SARZANA, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	261,70	0,00	287.870,00	287.870,00
				287.870,00 €	287.870,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile in oggetto non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata, oltre accessori di pertinenza. L'eventuale frazionamento del compendio immobiliare andrebbe a deprezzare le unità derivate.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 269.870,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.493,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 376,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 256.000,00**