

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 12/2025

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

Custode Giudiziario: **Dott. Federico Santangeletta**

**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: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

Beni in Fivizzano (MS)
Località/Frazione Piano di Collecchia
Via Dante Alighieri

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
Categoria: (A/4) Abitazioni di tipo popolare.	3
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	4
3. STATO DI POSSESSO:.....	5
4. 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
5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari precedenti	7
7. PRATICHE EDILIZIE:	8
7.1 Titoli edilizi	8
7.2 Conformità edilizia:.....	8
7.3 sanabilità degli abusi	9
7.4 Conformità urbanistica:	9
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:.....	10
8.1 Caratteristiche descrittive:	11
8.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza:	12
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	13
9.1 Criterio di stima:	13
9.2 Fonti di informazione:.....	13
9.3 Valutazione corpi:.....	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:.....	15
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:.....	15

Beni in Fivizzano (MS)
Località/Frazione Piano di Collecchia
Via Dante Alighieri

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 popolare [A4]
sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: Piano di Collecchia, Via Dante SNC

Identificato al catasto Fabbricati
Comune di Fivizzano (MS) (Allegati n. 2):

Identificativi catastali: foglio **95**, particella **454**, subalterno **8**
categoria A/4, Casse 2, Consistenza 7 vani, rendita € 224,14.

Categoria: (A/4) Abitazioni di tipo popolare.

Indirizzo: Comune di Fivizzano, Via Dante Snc

Piano: T - 1 - 2

Intestazione

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

Scheda catastale: Protocollo n. 4047 del 11/07/2005 (fg. 95 mapp. 454 sub. 8)
(Allegato n. 3)

Annotazione di immobile:

PLANIMETRIA NON IDONEA - INCARICO DI VERIFICA PROT.3653/06

Nota 1: La planimetria catastale prot. n. 4047 del 11/07/2005 non è conforme, per errata rappresentazione dell'unità rilevata.
Si dovrà provvedere all'inoltro di denuncia di variazione a perfezionamento, e sostenere una spesa di € 1.000, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Nota 2: L'unità immobiliare censita al foglio 95 mappale 454 subalterno 8 è stata generata da VARIAZIONE del 11/07/2005 Pratica n. MS0040472 in atti dal

11/07/2005 – AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5299.1/2005). Nella variazione sono stati soppressi i subalterni 1 e 6 dello stesso mappale ed hanno generato il subalterno n. 8 ed il subalterno n. 7 (non oggetto di perizia).

I subalterni 1 e 6 del mappale 454 provengono dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nota 3: Al catasto terreni il mappale 454 del foglio 95 è censito quale ente urbano di mq 193 (Allegato n. 5)

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è una porzione di un fabbricato situato nel vecchio borgo in località Piano di Collecchia. Il borgo è formato da poche case disposte in aderenza lungo le strade, in parte pedonali, che lo attraversano.

La località Piano di Collecchia è situata lungo la Strada Provinciale n. 18 che da Serriciolo porta verso Bigliolo. Lungo detta strada un piccolo parcheggio, prima di entrare nel borgo, permette la sosta ad alcune autovetture; per raggiungere l'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia, si percorre un tratto di Via Dante Alighieri; l'ingresso principale è accessibile dopo aver percorso un breve tratto di una vecchia strada pedonale con fondo in pietra.

Da detta strada pedonale si accede all'immobile tramite scala ad unica rampa.

L'immobile di cui fa parte l'immobile è un vecchio fabbricato di forma articolata, formata da quattro appartamenti ai piani seminterrato, terra e primo, oltre a sottotetto.

Caratteristiche zona: Montana Poco commerciale

Area urbanistica: Centro abitato in zona montana a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla - Fivizzano.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli e borghi della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla posto a circa 9 km, Stazione ferroviaria di Aulla posta a circa 8 km

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 iscritta il 01/06/2006 al n. 1297 di particolare, capitale € 125.000,00 ipoteca € 250.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto il 30/01/2025 al n. 6881 di particolare, a favore di [REDACTED] 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: Nessuna.

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:

Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari



Diritto di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta all'esecutata per atto Notaio
nel 25/05/2006 repertorio n. 2478, trascritta il 01/06/2006 al n. 4784 del registro
particolare (Allegato n. 8), a seguito del quale [REDACTED] ha venduto a
[REDACTED] l'immobile censito al catasto fabbricati in Comune di Fivizzano foglio
95 mappale 454 subalterno 8.

6.2 Proprietari precedenti

- In precedenza la quota di 3/4 di piena proprietà è pervenuta a [REDACTED] a
seguito di successione in morte di [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] e
registrata ad Aulla il 21/11/2005 al nr. repertorio 4/677, trascritta il 25/02/2006 al n.
1529 di particolare (Allegato n 9).

L'immobile nella trascrizione è censito con i vecchi identificativi catastali, foglio 95
mappale 454 subalterni nn. 1 e 6; successivamente, a seguito di denuncia di
variazione del 11/07/200 protocollo MS0040472 le unità censite al catasto fabbricati
al foglio 95 mappale 454 subalterni nn. 1 e 6 sono state soppresse ed hanno
originato l'unità foglio 95 mappale 454 subalterno n. 8 e l'unità foglio 95 mappale
454 subalterno n. 7 (non oggetto della presente perizia).

Nota 1: All'Ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare risulta trascritta accettazione
tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], trascritta data 06/04/2006 al n. 3129 di
particolare.

- In precedenza la quota di 1/4 di piena proprietà è pervenuta a [REDACTED] a
seguito di successione in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED] registrata
ad Aulla il 21/11/2005 repertorio 5/677, trascritta il 25/02/2006 al n. 1530 di
particolare (Allegato n. 10).

L'immobile nella trascrizione è censito con gli identificativi catastali, foglio 95
mappale 454 subalterni nn. 1 e 6; successivamente, a seguito di denuncia di
variazione del 11/07/200 protocollo MS0040472 le unità censite al catasto fabbricati
al foglio 95 mappale 454 subalterni nn. 1 e 6 sono state soppresse ed hanno
originato l'unità foglio 95 mappale 454 subalterno n. 8 e l'unità foglio 95 mappale
454 subalterno n. 7 (non oggetto della presente perizia).

Nota 1: All'Ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare risulta trascritta accettazione
tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] trascritta in data 06/04/2006 al n. 3128 di
particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Titoli edilizi

- Concessione edilizia pratica n. 3202 del 20/06/1986 prot. n. 9234, rilasciata a [REDACTED], per il "Rifacimento Tetto a fabbricato uso abitazione" (Allegato n. 11). Il fabbricato esistente è rappresentato dalle tavole di progetto di cui all'allegato n. 11.b.
I Lavori sono stati iniziati il 07/07/1986 (Allegato n. 11.c).
I lavori sono stati completati il 30/8/1986 (Allegato n. 11.c).

All'interno del fascicolo è stata rinvenuta la certificazione del Genio Civile di Massa, con la quale si comunica la restituzione del progetto del progetto vidimato dall'ufficio, pratica sismica n. 3350 prot. 6090 del 28/08/1985 (Allegato n. 12.a)

- Rinvenuta all'interno del fascicolo altra comunicazione del Genio Civile, con la quale si comunica la restituzione del progetto del progetto vidimato dall'ufficio, pratica sismica n. 735 prot. 4952 del 03/0/1989 (Allegato n. 12.a)
Assieme alla missiva del Genio Civile si è rinvenuto un grafico relativo ai lavori di "Chiusura parziale di Terrazzo", il tutto riferito al vano in struttura precaria posto sul retro rispetto all'ingresso posto verso NORD.
Nota 2: Dal sopralluogo effettuato durante il primo accesso, detto vano è risultato edificato in muratura ed al comune di Fivizzano non è stato rinvenuto il corrispondente titolo edilizio che dovrebbe aver autorizzato l'ampliamento, pertanto detta porzione, ai fini della perizia è di "Dubbia legittimità".

Per quanto sopra detta porzione si esclude dalla relativa valutazione

Nota 2: si evidenzia inoltre che, la rappresentazione grafica dell'appartamento al piano primo, sia sulla tavola parte integrante della Concessione edilizia pratica n. 3202 del 20/06/1986 prot. n. 9234 (Allegato n. 11.b), che sulla tavola allegata alla pratica sismica n. 735 prot. 4952 del 03/0/1989 (Allegato n. 12.b) le stesse non rappresentano fedelmente l'appartamento in questione come effettivamente è stato rilevato, pertanto diventa difficile un preciso confronto tra i precedenti e lo stato di fatto.

7.2 Conformità edilizia:

Abusi edilizi riscontrati

(Vedi grafici con evidenziati gli abusi rilevati allegati nn. 13.a, 13.b e 13.c):

- 1- Il Wc realizzato sulla terrazza al piano primo a fianco dell'ingresso non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio pertanto si considera edificato abusivamente.

- 2- Una porzione del vano di ingresso sembra essere edificata abusivamente, così come la loggia posta tra l'ingresso stesso e l'arrivo delle scale.
- 3- Modifiche interne.
- 4- Modifiche prospettiche.
- 5- La porzione di copertura, modificata ai sensi della Concessione edilizia pratica n. 3202 del 20/06/1986 prot. n. 9234, per il "Rifacimento Tetto a fabbricato uso abitazione", è stata edificata ad una altezza superiore, quindi in difformità, rispetto al summenzionato titolo edilizio, nel contempo è stato anche realizzato, per poter accedere ai vani stessi, sempre allo stesso piano, un passaggio coperto non autorizzato.
- 6- Dubbia legittimità del vano ad uso soggiorno edificato sopra la terrazza situata verso nord ed oggetto della pratica sismica n. 735 prot. 4952 del 03/0/1989 (Allegato n. 12.b). Inoltre il grafico della pratica sismica rappresenta un vano in struttura precaria leggera mentre il vano è stato realizzato in muratura, e comunque le dimensioni del vano sono in ogni modo differenti rispetto a quanto riportato sui grafici.

Nella sostanza è stato edificato un tetto in muratura che copre tutta la terrazza, con la formazione di una loggia abusiva, parti in eccesso o parti non realizzate.

7.3 sanabilità degli abusi

Gli abusi possono essere in tutto o in parte sanati dietro inoltro di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L. 65/2014, o CILA/SCIA tardiva, salvo approvazione degli Uffici Comunali e previo deposito della pratica sismica che dimostri l'idoneità sismica delle opere realizzate o che, nel caso, proponga gli opportuni interventi di adeguamento.

In caso di rigetto dell'istanza, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi.

Le parti abusive non sanabili dovranno comunque essere demolite.

Il CTU ha calcolato, prudenzialmente, che per procedere alla regolarizzazione degli abusi edilizi sopra segnalati, si dovrà sostenere una spesa di circa € 15.000,00 comprensiva di spese tecniche, sanzioni amministrative, diritti di segreteria e/o opportune spese di ripristino per la demolizione delle opere abusive non sanabili.

La somma sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

Nota. Le superficie delle opere abusive non sanabili o di dubbia legittimità saranno escluse dalla successiva valutazione.

7.4 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.37/2003
Zona omogenea:	il fabbricato ricade in area funzionale – "insediamenti storici" – zona omogenea "A"
Norme tecniche di attuazione:	art 27 delle N.T.A.

8. Descrizione dell'immobile :
Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Appartamento posto al piano primo, accessibile dalla strada mediante una scala a rampa unica, nel suo interno composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, loggia all'ingresso e terrazzo verso sud, oltre ad altra loggia verso nord/est (Allegato n. 6.b).

Un secondo ingresso all'appartamento, in corrispondenza del soggiorno, avviene sul retro tramite altra scala collegata alla strada Via Dante Alighieri.

Al piano sottotetto la planimetria catastale rappresenta tre vani ad uso ripostiglio, corridoio di collegamento a terrazza (i vani non sono stati rilevati in quanto non accessibili); sulla planimetria catastale è segnata una scala a chiocciola che, molto probabilmente è stata rimossa (Allegato n. .c).

La proprietà comprende 5 vani ad uso cantina/ripostiglio e C.T.; tutti accessibili dalla strada mediante due ingressi differenti (Allegato n. 6.a); all'interno di uno degli ambienti è stata ricavata una centrale termica.

A Confine; Viottolo pedonale pubblico, distacco su Via Dante Alighieri, fabbricato mappale 537, salvo altri o variati.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Metà anni 80

ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile vedi Rilievo allegato n. 6

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato sia all'interno che all'esterno si presenta in uno stato manutentivo scarso e necessita di un intervento manutentivo per essere riportato i una condizione di normale abitabilità.

Dalla datazione de titoli edilizi e dai materiali usati nelle finiture si desume che il fabbricato ha subito un intervento di manutenzione nella età degli anni 80; da quell'epoca le finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

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
Stato impianto	Non verificato il funzionamento
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto da revisionare
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

8.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

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 commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno,...) – 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	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
Porzione di ingresso abusivo	sup lorda di pavimento	1,95	0,00	0,00
Bagno abusivo	sup lorda di pavimento	7,20	0,00	0,00
Loggia di ingresso abusiva	sup lorda di pavimento	2,10	0,00	0,00
Terrazza lato sud	sup lorda di pavimento	14,70	0,25	3,68
Soggiorno di dubbia legittimità	sup lorda di pavimento	23,97	0,00	0,00
Loggia abusiva	sup lorda di pavimento	8,83	0,00	0,00
Terrazzo sul retro lato NORD	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
Vani accessori al piano interrato	sup lorda di pavimento	68,00	0,25	17,00
Vani accessori abusivi al piano sottotetto	sup lorda di pavimento	62,00	0,00	0,00
				97,68

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 Fivizzano;

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 Fivizzano.

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Nota - Come già detto in precedenza, sono escluse dalla valutazione le porzioni edificate abusivamente o di dubbia legittimità urbanistica, pertanto nel conteggio che segue alle stesse viene attribuito il valore zero.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	68,00	€ 900,00	€ 61.200,00
Porzione di ingresso abusivo	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bagno abusivo	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Loggia di ingresso abusiva	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Terrazza lato sud	3,68	€ 900,00	€ 3.312,00
Soggiorno di dubbia legittimità	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Loggia abusiva	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Terrazzo sul retro lato NORD	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Vani accessori al piano interrato	17,00	€ 900,00	€ 15.300,00
Vani accessori abusivi al piano sottotetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.912,00
Valore Finale			€ 87.912,00
Valore corpo			€ 87.912,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.912,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.912,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	97,68	€ 87.912,00	€ 87.912,00

9.4 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%) €- 13.186,80

Spese regolarizzazione edilizia dell'immobile € -15.000,00

Spese di regolarizzazione catastale dell'immobile mappale 415 € -1.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

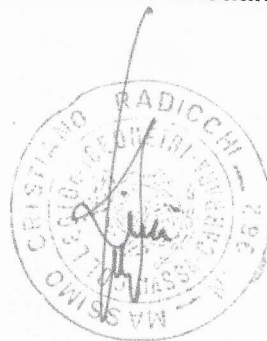
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.725,20

Data generazione: 02-09-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi



1. The first part of the document is a general introduction to the project. It outlines the objectives and the scope of the work. The introduction also mentions the importance of the project and the role of the team.

2. The second part of the document is a detailed description of the methodology used in the project. It explains the steps taken to collect and analyze the data. The methodology section is divided into several sub-sections, each describing a different aspect of the process.

3. The third part of the document is a discussion of the results of the project. It presents the findings of the study and discusses their implications. The results section includes a table of data and a series of graphs and charts.

4. The fourth part of the document is a conclusion and a list of references. The conclusion summarizes the main points of the document and provides a final thought on the project. The references list the sources used in the project.

Author: [Name]
Date: [Date]