
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **91/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Rinaldi**

Lotti 01, 02

Esperto alla stima: Francesco Mottini
Codice fiscale: MTTFNC85T17B832G
Studio in: Via Garibaldi 11 - 54033 Marina di Carrara
Fax: +39 0585632215
Email: francescomottini@gmail.com
Pec: francesco.mottini@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Maestà del Monte - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione e terreno agricolo

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Civile abitazione ad Aulla loc. Pallerone, foglio 22, particella 1378, indirizzo via della Maestà del Monte, piano P.T. e P1, Comune Aulla, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5, superficie 62 mq, rendita € 371,85

Terreno agricolo, sezione censuaria Aulla foglio 24, particella 623, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,28,

sezione censuaria Aulla foglio 24, particella 839, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,08,

sezione censuaria Aulla foglio 24, particella 895, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € ,65,

Bene: Via Serravalle 41 - Serravalle - Filattiera (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con seminterrato e garage

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Civile abitazione a Serravalle Comune di Filattiera (MS), foglio 33, particella 44, subalterno 3, indirizzo via Serravalle 41, piano P.T. e P1, comune Filattiera, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 221,56

Garage a Serravalle comune di Filattiera (MS), foglio 33, particella 510, subalterno 2, indirizzo via Serravalle, piano P.T. , comune Filattiera, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita € 8,68

foglio 33, particella 510, subalterno 3, indirizzo via Serravalle , piano P.T. , Comune Filattiera, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 27,11

2 Stato di possesso

Bene: via Maestà del Monte - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione e terreno agricolo

Possesso: Libero

Bene: via Serravalle 41 - Serravalle - Filattiera (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con seminterrato e garage

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Maestà del Monte - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011



Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione e terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Serravalle 41 - Serravalle - Filattiera (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con seminterrato e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Maestà del Monte - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione e terreno agricolo

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Serravalle 41 - Serravalle - Filattiera (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con seminterrato e garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Maestà del Monte - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione e terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Serravalle 41 - Serravalle - Filattiera (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con seminterrato e garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Maestà del Monte - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione e terreno agricolo

Misure Penali: NO

Beni: via Serravalle 41 - Serravalle - Filattiera (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con seminterrato e garage

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Maestà del Monte - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione e terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: via Serravalle 41 - Serravalle - Filattiera (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con seminterrato e garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Maestà del Monte - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Prezzo da libero: € 56.356,80

Prezzo arrotondato: € 56.000,00

Bene: via Serravalle 41 - Serravalle - Filattiera (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 01

Prezzo da libero: € 86.766,40

Prezzo arrotondato: € 86.000,00



Beni in Aulla (Massa Carrara)
Località/Frazione Pallerone
via Maestà del Monte

Lotto: 01

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: Civile abitazione e terreno agricolo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pallerone, via Maestà del Monte

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Civile abitazione ad Aulla loc. Pallerone, foglio 22, particella 1378, indirizzo via della maestà del monte, piano P.T. e P1, comune Aulla, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5, superficie 62 mq, rendita € 371,85

Confini: mappali: 947, 946, 712, 895, 948, 899

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Terreno agricolo, sezione censuaria Aulla, foglio 24, particella 623, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,28

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mappali: 899, 840, 791, 839, 895, 790

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Terreno agricolo, sezione censuaria Aulla, foglio 24, particella 839, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,08

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mappali: 623, 790, 789, 788, 1467, 895

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Terreno agricolo, sezione censuaria Aulla, foglio 24, particella 895, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € ,65

Confini: Mappali: 1378, 712, 1468, 1469, 1470, 839, 899, 623

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione Interna.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: tramezzatura nel bagno non presente allo stato di fatto e alcune differenze dimensionali.

Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Le spese approssimate per sanare catastalmente il bene comprensive di spese tecniche sono di circa 500 Euro.



Note sulla conformità catastale: Diversa distribuzione interna, sanabile mediante pratica Docfa.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Pallerone è un borgo medievale di pianura, posto sulla sinistra del torrente Aulella. Feudo dei Malaspina di Olivola, nel 1619 Pallerone fu venduto dal Marchese Francesco Alderano al Granduca Cosimo II, il quale poco dopo lo diede al Marchese Lazzaro Malaspina. Il paese conserva la porta quattrocentesca che porta nel Verdentro, la parte più antica di forma circolare. Verso il fiume, l'allineamento delle case rimanda all'opera di un marchese Malaspina che collocò le stalle lontano dalle abitazioni, migliorando le condizioni igieniche del borgo. Dell'antico castello rimane la torre, dove è allestito uno dei più antichi presepi meccanici d'Italia, del 1935, capolavoro di arte popolare, basato su un elaborato sistema elettromeccanico e idraulico. Anche la cappella Malaspina si è salvata, oggi chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine intitolata a San Tommaso di Canterbury, decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca. Venne restaurata nel 1704 in forme barocche.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

Importanti centri limitrofi: La spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 400 mt, Stazione Ferroviaria Aulla 3.9 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 attiva; A favore di [redacted]
[redacted]; Importo ipoteca: € 314.000,00; Importo capitale: € 157.000,00 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/10/2008 ai nn. 12190/2291 ; Note: Tale formalità gravane sul bene de quo risulta essere contro [redacted]
[redacted] Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/09/2016 ai nn. 8249/5935;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non costituisce condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto non è possibile, non è installata nessuna attrezzatura come montascale, ascensori, montacarichi idonei per raggiungere il piano dove è localizzato il bene de quo.

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 è stata reperita documentazione inerente attestazione energetiche in corso di validità sul bene de quo.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne sono stati rilevati
Avvertenze ulteriori: Non ne sono state rilevate

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/06/2000 . In forza di denuncia di successione.
Note: F 24 mappale 623-839-895

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/06/2000 . In forza di proprietario.
Note: F 24 mappale 623-839-895

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di Atto pubblico - a rogito di Morichelli, in data 26/01/2001, ai nn. 49856.
Note: F 24 mappale 623-839-895

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 02-2001
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Adeguamento sismico, di fabbricato esistente oggetto di condono edilizio pratica n. 655
Oggetto: ristrutturazione
NOTE: mai effettuati i lavori

Numero pratica: 4670
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Adeguamento sismico fabbricato
Oggetto: ristrutturazione
NOTE: mai effettuati i lavori

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note: La sanzione verrà calcolata dall'ufficio Comunale, a scopo cautelativo vista la tipologia degli abusi si auspica una sanzione massima di circa 1.000 Euro, a cui vanno sommate le spese tecniche per un totale di circa 1.000 Euro. Inoltre andrà effettuata pratica al genio civile per un costo complessivo di circa 1.500 Euro comprese spese tecniche. In totale si ipotizza che saranno necessari circa 3.500 Euro per sanare il bene de quo oltre iva e cassa se dovuta.



Note sulla conformità edilizia: I progetti concessionari di ristrutturazione, adeguamento sismico non sono mai stati iniziati.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Area del sottosistema ambientale S.A. 3 Aree di riqualificazione ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Civile abitazione e terreno agricolo**

Edificio censito come civile abitazione a Pallerone, località Maestà del Monte senza strada di accesso carrabile e allo stato di fatto vista la vegetazione infestante difficilmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso avviene dai terreni confinanti camminando tra le piane alcune delle quali coltivate. Il corpo di fabbrica è totalmente ricoperto da vegetazione così come buona parte del terreno di proprietà. Da quello che è visibile del manufatto lo si può definire quasi a livello di rudere e per poterlo rendere abitabile lo si dovrà con molta probabilità abbattere e ricostruire in ogni sua parte. Il progetto concessionato di ristrutturazione non è mai stato effettuato e di fatto lo stato di abbandono è totale.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **3.365,00**

E' posto al piano: T e P1

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 1.60 a 2.80 mt

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

Stato di manutenzione generale: mediocre



Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'edificio sono mediocri e si dovrà abatterlo e riedificarlo in ogni sua parte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile Abitazione	sup lorda di pavimento	65,00	1,57	102,05
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	3.300,00	1,00	3.300,00
		3.365,00		3.402,05

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2016

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la



presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel Comune di Aulla.;

Altre fonti di informazione: Annunci Online, Aste online di beni assimilabili.

8.3 Valutazione corpi:**Civile abitazione e terreno agricolo. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile Abitazione	102,05	€ 150,00	€ 15.307,50
Terreno agricolo	3.300,00	€ 7,00	€ 23.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.407,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione e terreno agricolo	Abitazione di tipo popolare [A4]	3.402,05	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € -500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 56.000,00 arrotond.



Note sulla conformità catastale: Non Conforme - Diversa distribuzione interna, sanabile mediante pratica Docfa.

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

SI - Vendita della quota indivisa

Note: I beni sono di proprietà di Bonghi Angelo per 1/2 e Barella Silvia per 1/2

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il borgo di Serravalle, si raggiunge passando per la città di Pontremoli, seguendo la SS della Cisa direzione Aulla, all' altezza di Scorcetoli girare a sinistra direzione Prati di Logarghena costa sui confini Tosco Emiliani. Serravalle fa parte del comune di Filattiera, territorio che si estende per 48,97 km² in una zona montagnosa e collinare, sulla riva sinistra del Magra, nell'alta Lunigiana. Oltre che dal Magra, il comune è bagnato anche dal torrente Caprio. Originatasi come centro signorile, Filattiera ha raggiunto l'attuale assetto territoriale nel 1865, quando le furono aggiunte le frazioni di Rocca Sigillina, Cavallana, Lusignana e Gigliana, staccate dal comune di Bagnone.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: alimentari

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 2,2 km, Stazione Ferroviaria Pontremoli 8,5 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 attiva; A favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Importo ipoteca: € 314.000,00; Importo capitale: € 157.000,00; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/10/2008 ai nn. 12190/2291; Note: Tale formalità gravane sul bene de quo risulta essere contro [REDACTED] proprietario dell'immobile dal 05/08/2005 fino al 13/07/2007. Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/09/2016 ai nn. 8249/5935;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non costituisce condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto non è possibile, non è installata nessuna attrezzatura come montascale, ascensori, montacarichi idonei per raggiungere il piano dove è localizzato il bene de quo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ne sono stati rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata reperita documentazione inerente attestazione energetiche in corso di validità sul bene de quo.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne sono stati rilevati

Avvertenze ulteriori: Non ne sono state rilevate



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/06/2005. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria di un edificio adibito a civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note: La sanzione verrà calcolata dall'ufficio Comunale, a scopo cautelativo vista la tipologia degli abusi si auspica una sanzione massima di circa 1.000 Euro, a cui vanno sommate le spese tecniche per un totale di circa 1.000 Euro. Inoltre andrà effettuata pratica al genio civile per un costo complessivo di circa 1.500 Euro comprese spese tecniche. In totale si ipotizza che saranno necessari circa 3.500 Euro per sanare il bene de quo oltre iva e cassa se dovuta.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: scia

Descrizione delle opere da sanare: Nel bagno più grande è disegnata una tramezzatura che allo stato di fatto non è presente, l'accesso al piano soppalco avviene mediante scala a chiocciola che non è rappresentata.

oneri comunali e pratica edilizia: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità edilizia: non conforme



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio F: 33 Mapp: 510 sub e 3 è stato ampliato senza concessione edilizia

Regolarizzabili mediante: demolizione e ricostruzione come originale

Spese di sanatoria presunte: € 1.000,00

Note generali sulla conformità: non conforme**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Civile abitazione con seminterrato e garage**

Civile abitazione a piano terra con soppalco, seminterrato e garage a Serravalle in centro storico. L'abitazione è un edificio terra tetto ristrutturato nel 2008 composto da soggiorno cucina, 2 bagni, due camere, seminterrato con accesso esterno e non collegato all'abitazione dotato di bagno due camere e un soggiorno cucina. Il compendio è completato da un manufatto terra tetto indipendente con piccolo giardino esclusivo che però è stato ampliato abusivamente sopraelevandolo. Tale ampliamento si potrebbe sanare in via teorica pagando gli oneri uguali al doppio del valore venale del bene, ma viste le sue caratteristiche e le opere necessarie per adeguarlo a livello sismico si consiglia di abbattere l'ampliamento e di riportarlo come originale.

L'abitazione è un fabbricato con muri in pietra, copertura con struttura lignea a falde inclinate e coppi in laterizio, le finestre sono di piccole dimensioni e l'irraggiamento è scarso, ma l'immobile è stato ristrutturato di recente ed è abitabile da subito.

Il piano seminterrato che catastalmente dovrebbe essere stenditoio/lavanderia è di fatto un piccolo appartamento indipendente.

Le finiture di quest'ultimo e dell'abitazione sono nel complesso buone e non ci sono particolari elementi architettonici da risanare. Come già detto invece per quanto riguarda il garage bisognerà intervenire radicalmente per renderlo utilizzabile.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	22,00	1,38	30,25
terreno garage	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
Abitazione	sup lorda di pavimento	67,00	1,46	97,69
Stenditoio/dispensa	sup lorda di pavimento	62,00	1,31	81,22
		273,00		331,16

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2016

Zona: Filattiera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950



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

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Filattiera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel Comune di Filattiera.;

Altre fonti di informazione: Annunci Online, Aste online di beni assimilabili.

8.3 Valutazione corpi:**Civile abitazione con seminterrato e garage. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	30,25	€ 250,00	€ 7.562,50
terreno garage	122,00	€ 10,00	€ 1.220,00
Abitazione	97,69	€ 650,00	€ 63.495,90
Stenditoio/dispensa	81,22	€ 400,00	€ 32.488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.766,40
Ristrutturazione Garage e pratiche edilizie detrazione di € 15000.00			€ -15.000,00



Valore corpo	€ 89.766,40
Valore complessivo intero	€ 89.766,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.766,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Civile abitazione con seminterrato e garage	Abitazione di tipo popolare [A4]	331,16	€ 89.766,40	€ 89.766,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il mappale 44 sub 3 è frazionabile dividendo l'unità abitativa formata da piano terra e piano sottotetto dal manufatto architettonico posto a piano seminterrato e di fatto scollegato dall'abitazione. Il mappale 510 si potrebbe cedere singolarmente ma viste le spese di regolarizzazione si consiglia di accorparlo al mappale 44.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.766,40

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **Arrotond. € 86.000,00**

Allegati

- ALLEGATO 1 - Fotografie
- ALLEGATO 2 - Planimetria
- ALLEGATO 3 - Catastali
- ALLEGATO 4 - Conservatoria
- ALLEGATO 5 - Progetti depositati in Comune

Data generazione:
15-01-2017

L'Esperto alla stima
Francesco Mottini


 Architetto
MOTTINI
Francesco

