

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

promossa da: **Banca CR Firenze Spa**

contro: XXXXXXXXXX

**N.R.G. E.I. 91/2018**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podestà**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Emilio Aldovardi  
**Codice fiscale:** LDVMLE85D09F023A  
**Studio in:** Via E. Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** +39 3357669939  
**Email:** aldogeom@gmail.com  
**Pec:** emilio.aldovardi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE:** Via Bettola n. 35/A - Caprigliola - Aulla (MS) - 54011

**Lotto:** 001

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3+C2]

Foglio 49, particella 413, subalterno 1, scheda catastale Prot. MS0017381 del 22.03.2006, indirizzo Via Bettola 15, piano T, comune Aulla, categoria C/2, classe 10, consistenza Mq 23, superficie Mq 34, rendita € 118,79

Foglio 49, particella 413, subalterno 4, scheda catastale Prot. MS0011497 del 24.02.2006, indirizzo Via Bettola 35, piano T-1-2, comune Aulla, categoria A/3, classe 1, consistenza Vani 9, superficie Mq 113, rendita € 488,05

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca CR Firenze Spa

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 92.000,00

**Prezzo da occupato:** € 92.000,00

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Caprigliola**  
Via Bettola n. 35/A

**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 economico [A3+C2] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Caprigliola, Via Bettola n. 35

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 49, particella 413, subalterno 1, scheda catastale Prot. MS0017381 del 22.03.2006, indirizzo Via Bettola 15, piano T, comune Aulla, categoria C/2, classe 10, consistenza Mq 23, superficie Mq 34, rendita € € 118,79

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare confina con : A Nord con altra u.i.u. censita alla particella 412 - A Sud ed Est con altra u.i.u. censita alla particella 413 Sub. 4 - A Ovest con corte comune della particella 413.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 49, particella 413, subalterno 4, scheda catastale Prot. MS0011497 del 24.02.2006, indirizzo Via Bettola 35, piano T-1-2, comune Aulla, categoria A/3, classe 1, consistenza Vani 9, superficie Mq 113, rendita € € 488,05

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare confina con : A Nord con altre u.i.u. censite alla particelle 412 e 411- A Sud ed Est con terreno censito alla particella 1098 - A Ovest con Strada Statale ss 62 della Cisa.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

**Da un riscontro grafico tra quanto rilevato in loco e la planimetria catastale relativa al SUB. 4 presente in banca dati sono emerse le seguenti difformità :**

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni.
- 2) Diversa indicazione delle altezze interne nei locali a piano terra.
- 3) Non risulta rappresentata in maniera corretta la corte dell'unità.

**Regolarizzabili mediante: Denuncia di nuova variazione catastale**

**Descrizione delle opere da sanare: (vedi sopra)**

Redazione di denuncia di nuova variazione catastale con l'ausilio del programma ministeriale DOCFA 4.00, compresa la stesura di nuova planimetria e consegna telematica presso l'a.d.e. provinciale.: € 600,00

Tributi catastale per presentazione denuncia di nuova variazione catastale.: € 50,00

Oneri Totali: € 650,00

**Note sulla conformità catastale:**

**Da segnalare che nell'estratto di mappa catastale, nella corte della particella 413 oggetto di pignoramento, insiste la particella 862 con campitura rappresentativa di un fabbricato di fatto non esistente in loco; Si precisa che tale particella (862) non è oggetto di pignoramento.**

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

NO

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

La zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è un area periferica della bassa Lunigiana, denominata Caprighiola; Tale zona è facilmente raggiungibile con auto veicoli dai più importanti centri cittadini limitrofi. Detta zona è caratterizzata dalla presenza di piccoli borghi storici oramai per lo più in stato di abbandono ed una folta area boschiva.

Il centro cittadino più vicino ed il luogo di maggior interesse è distante circa 4km, dove sono situate attività di commercio al dettaglio.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto 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:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla -Santo Stefano Magra- La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane - Terre di Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Borghi Storici e Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 100 Metri, Autostrada 5 Km, Stazione FF.SS. di Santo Stefano 5 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDAZIONE]

**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:*

- **Descrizione onere: Intervento di Agenzia delle Entrate - Riscossione;**  
Creditore intervenuto nella procedura per un credito pari ad € 161.252,51..

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca CR Firenze Spa contro [REDACTED];  
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale:  
€ 362.697,24; A rogito TRIBUNALE DI FIRENZE in data 03/01/2016 ai nn. 17557/2015;  
Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 12/01/2016 ai  
nn. 252/22;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca CR Firenze Spa contro [REDACTED]; Derivante  
da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data  
22/05/2018 ai nn. 1667 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRA-  
RA in data 06/06/2018 ai nn. 4942/3786;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Ipoteca convenzionale** cancellata il 05/06/2018 a favore di UNICREDIT BANCA SPA  
contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Impor-  
to ipoteca: € 156.750,00; Importo capitale: € 78.375,00; A rogito NOT. E. SIPIONE in  
data 14/04/2006 ai nn. 6866/2847; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI  
MASSA CARRARA in data 19/04/2006 ai nn. 5327/953;  
**Note: La suddetta iscrizione risulta annotata di comunicazione di cancellazione to-  
tale ricevuta il 05/06/2016 protocollo MS18023 del 2018 registro n. 407 del  
21/06/2018 con cui il creditore comunica l'avvenuta estinzione dell'obbligazione in  
data 24/05/2018.**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

**Note :** 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 aggiudicazio-  
ne 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 0,50% 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

Ipotecche volontarie/Mutui: €. 35,00.

**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:  
 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

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

1) **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. L. Maneschi, in data 24/06/1956, ai nn. 8013/827; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 27/06/1956, ai nn. /2026.

2) **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal [REDACTED] . In forza di denuncia di successione – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del registro di Aulla, in data 27/08/2003, ai nn. 13/653; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 08/10/2003, ai nn. 10154/6915.

3) **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. E. Sipione, in data 14/04/2006, ai nn. 6865/2846; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 19/04/2006, ai nn. 5326/3497.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****1)Numero pratica: EDIFICIO REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE IL 17/08/1942**

NOTE: Si precisa che da ricerche storiche catastali e consultazione di aereofoto la consistenza dell'immobile era già presente ed identificabile prima del 17/08/1942.

**2)Numero pratica: 136**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Restauro Facciata e costruzione di veranda

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/06/1980 al n. di prot.

NOTE: Si precisa che tale pratica non risulta reperibile agli archivi comunali come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio preposto in data 16/01/2019 prot. 23327 allegata alla presente (vedi allegati conformità edilizia).

**3)Numero pratica: 3854/2**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sistemazione scale esterna

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/08/1989 al n. di prot. 10873

**4)Numero pratica: 4068/22**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Rifacimento intonaco e pitturazione facciata  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 06/05/1991 al n. di prot. 6091  
Rilascio in data 27/07/1991 al n. di prot.

**5)Numero pratica: 551/02**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Manutenzione Ordinaria  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 11/10/2002 al n. di prot. 15521

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3+C2]**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

**Da un riscontro grafico tra quanto rilevato in loco e la planimetria catastale, unico atto che attesti graficamente l'immobile nella sua consistenza, sono emerse le seguenti difformità :**

**1) Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la demolizione di una porzione di parete che delimita l'ingresso con la sala, la realizzazione di un piccolo ripostiglio nel vano disimpegno e chiusura della porta che dal disimpegno si accedeva al bagno.**

**Regolarizzabili mediante: Comunicazione di inizio lavori tardiva Art. 136 Comma 2 e Comma 6 LRT 65/2014**

**Descrizione delle opere da sanare:**

**Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la demolizione di una porzione di parete che delimita l'ingresso con la sala, la realizzazione di un piccolo ripostiglio nel vano disimpegno e chiusura della porta che dal disimpegno si accedeva al bagno.**

**Onorario prof. redazione comunicazione di inizio lavori Art. 136 LRT 65/2014 (Compreso diritti di segreteria).: € 1.200,00**

**Sanzione pecuniaria Art. 136 LRT 65/2014: € 1.000,00**

**Oneri Totali: € 2.200,00**

## 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo economico [A3+C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di approvazione finale di CC n. 17 del 26.02.1999 - modificato con Del. C.C. n. 10/2002; Del. C.C. n. 9/2002; Del. C.C. n. 44/2003; Del. C.C. n. 73/2000; Del. C.C. n. 46/2003; Del. C.C. n. 13/2002.
Zona omogenea:	PARTE ZONA B - ART. 43 NTA / PARTE ZONA AGRICOLA SA1 - ART. 32 NTA -
Norme tecniche di attuazione:	<p><b><u>ZONA AGRICOLA SA1 - ART. 32 NTA :</u></b></p> <p>Area del Sottosistema Ambientale 67 testo allegato all'Atto ricognitivo del 13 Dicembre 2016 68 Il Piano Strutturale definisce le aree del territorio aperto extraurbano - agricolo e boschivo in tre classificazioni con valori salvaguardie ed indirizzi diversi. Le classificazioni S.A.1, S.A.2 e S.A.3 vengono riprese dal Regolamento Urbanistico che in cartografia le individua con apposita retinatura e sigla : S.A.1 = Aree di tutela ambientale Risorsa di notevole rilevanza territoriale estensiva . Pur presentando situazioni a volte di degrado si caratterizza per l'alto valore paesistico - ambientale . Comprende le parti boscate e collinari gli obiettivi di tale sistema sono : 1) Tutela delle aree boscate ; 2) Tutela della rete della viabilità storica ; 3) Recupero delle aree degradate ; 4) Recupero e messa in sicurezza del territorio ; 5) Valorizzazione manufatti storici ; 6) conseguimento di condizioni di stabilità generale ; 7) Nelle aree S.A.1 non si applica la L.R.25/97. S.A.2 = Aree di Salvaguardia e Recupero Ambientale Risorsa di valore paesistico e/o degradata o situata ai margini di aree di tutela e/o di pregio . Gli obiettivi di tale sistema sono : 1) Tutela delle aree boscate ; 2) Recupero delle aree degradate ; 3) Recupero e messa in sicurezza del territorio ; 4) Conseguimento di condizioni di stabilità generale ; 68 testo allegato all'Atto ricognitivo del 13 Dicembre 2016 69 5) Eventuale istituzione di nuove aree per servizi pubblici e standard a verde pubblico e sportivo solo per la fascia di pianura . 6) Nelle aree S.A.2 si applica la Legge Regionale 25/97 S.A.3 = Aree di Riqualificazione Ambientale Aree agricole e/o non edificate prive di ogni attività agricola diffusa. Aree di medio valore ambientale e soggette ad una certa pressione insediativa. Gli obiettivi di tale sistema sono: 1) Valorizzazione delle caratteristiche ambientali e del sottosistema ; 2) Valorizzazione del sistema ambientale residuo ; 3) Integrazione residenziale e creazione di servizi con alta valorizzazione ambien-</p>



tale ; 4) Nelle aree S.A.3. si applica la L.R. 25/97; Nelle aree S.A.3 che sono anche perimetrate da apposito tratteggio, oltre alla L.R. 25/97 si applica l'articolo 33 che regola le aree agricole a perimetrazione e normativa particolare. Nelle aree regolamentate dal presente articolo 32, le attività artigianali e commerciali esistenti possono rimanere a condizione che siano compatibili con leggi e/o regolamenti di settori I nuovi metri cubi di costruzione all'interno di tale perimetrazione, sono rientrati nel conteggio di U.T.O.E. (ad esclusione degli ampliamenti per servizi igienico e sanitari).

**ZONA B - ART. 43 NTA :**

Nel regolamento urbanistico, sono classificate B senza l'aggiunta di nessuna altra sigla o numero le Aree prevalentemente destinate alla residenza e con carattere di tessuto quasi totalmente edificato. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni in armonia alla residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (escluso discoteche pub e sala giochi) commerciali, artigianali e artigianato di servizio. Per gli edifici non occupati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico per la parte non residenziale, dovranno attenersi alle destinazioni consentite in tali aree. In tali aree è concessa la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica. Le modalità di intervento attuativo sono: intervento diretto per concessione semplice o autorizzazione comunale se prevista. L'altezza massima dovrà essere pari e non superare all'altezza massima degli edifici del suo contorno di circa 200 metri. In caso di ampliamento dovranno essere garantiti la proporzione a parcheggi prevista dalla Legge 122/89. Per gli edifici esistenti con unità abitative di max 150 mq. utili e con il piano primo di dimensioni minori rispetto al piano terra, è consentito l'ampliamento per portare la superficie del piano primo uguale al piano terra. Per gli edifici esistenti di qualsiasi natura purché accatastati, aventi superficie utile inferiore a mq. 120 è consentito: il cambio di destinazione d'uso a residenziale, l'ampliamento o la sopraelevazione fino a raggiungere 120 mq di superficie utile anche attraverso demolizione e ricostruzione. 97 testo allegato all'Atto ricognitivo del 13 Dicembre 2016 98 Per gli edifici a due piani fuori terra e composti da due unità abitative è consentito l'ampliamento di ciascun piano fino a mq. 120 di superficie utile Per gli edifici esistenti, per esigenze di adeguamento igienico, funzionale ed estetico, è sempre concesso un ampliamento uguale o minore di mq. 16 di superficie utile. All'interno di tali zone, ove esistono, sono fatti salvi i piani approvati. Non so-

	<p>no consentiti edifici e/o ampliamenti in edilizia prefabbricata e con tipologie non in armonia all'esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della superficie e del volume esistente anche se il relativo indice è superiore a quello ammesso. Tutte le possibilità edilizie sopra esposte non devono comportare un aumento delle unità abitative e degli alloggi ad eccezione per le variazioni di destinazioni d'uso in residenziale che potranno determinare variazioni al numero degli alloggi nell'ambito della medesima consistenza senza poter ulteriormente usufruire delle possibilità di ampliamento previste dai commi precedenti. Per tutti gli edifici esistenti qualsiasi sia la destinazione e consistenza purché accatastati sono consentiti i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia D1, D2, D3; - ristrutturazione urbanistica; - demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima consistenza e ubicazione purché non siano previsti incrementi delle altezze o diminuzione delle distanze dai confini preesistenti. Possibilità di estendere tale normativa anche agli edifici non residenziali esistenti ed accatastati anche se inseriti in zona diversa dalla B, ad esclusione delle zone agricole SA1 con 98 testo allegato all'Atto ricognitivo del 13 Dicembre 2016 99 vincoli particolari inderogabili a condizione che l'intervento non sia in contrasto con opere pubbliche progettate. Nella zona C l'ampliamento eventualmente realizzato dovrà essere retratto dalla possibilità edificatoria del lotto</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3+C2] di cui al punto A

**L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su tre livelli; Un livello denominato piano terra dove sono ubicati locali ad uso cantina/magazzino; Un livello denominato piano primo dove sono ubicati i locali ad uso civile abitazione; Un livello denominato piano secondo dove sono ubicati due locali ad uso deposito in grave stato di conservazione e manutenzione; Al suo interno, al momento del sopralluogo, l'unità era così suddivisa : Al piano terra tre locali ad uso deposito di cui due collegati tra loro accessibili dalla resede esclusiva del fabbricato; Al piano primo ingresso, sala, cucina, sala da pranzo, bagno, due camere ed un ripostiglio, corredato da un piccolo locale deposito accessibile dalla corte esterna. Al piano secondo due locali ad uso deposito con accesso sempre dalla corte esterna.**  
**Da segnalare che nella corte del fabbricato insiste un manufatto di remota costruzione adibito a pozzo di raccolta acqua.**

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████  
 ██████████

Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.379,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Prima del 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: Dato sconosciuto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. Ml 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile era in un scarso stato di manutenzione e conservazione; Nei locali ad uso deposito/magazzino a piano terra vi era una forte presenza di umidità derivante sicuramente dalla parete contro terra esposta lato monti, inoltre le finiture superficiali presentavano gravi segni di deterioramento; I locali ad uso abitazione a piano primo presentavano anch'egli segni di deterioramento delle finiture superficiali e copiose infiltrazioni d'acqua nel la parete lato Nord del servizio igienico; I locali ad uso deposito a piano primo e secondo versavano in un cattivo stato di manutenzione e conservazione a tal punto da non permettere l'accesso all'interno dei locali per l'esecuzione dei rilievi planimetrici;**

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura                                 tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Fondazioni                                 tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Strutture verticali                         materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                             tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Infissi interni                             tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Gres Porcellanato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Gres Porcellanato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scar-sa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>Gas</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	N.D.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

Tipologia di impianto	Radiatori riscaldanti
Stato impianto	Scarso
Potenza nominale	N.D.
Epoca di realizzazione/adeguamento	N.D.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : \*A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell’unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore -50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm \* B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti \*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell’UI poi 2% Area scoperta. Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, visti le numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime come da concessione edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
DEPOSITI E MAGAZZINI	sup reale lorda	110,00	0,25	27,50
PORTICO	sup reale lorda	8,00	0,15	1,20
CORTE (1)	superf. esterna lorda	122,00	0,10	12,20
CORTE (2)	superf. esterna lorda	1.041,00	0,02	20,82
		<b>1.379,00</b>		<b>159,72</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d’uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 I° Semestre

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi; ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 670/00 a €/Mq 1.000/00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.804,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	98,00	€ 700,00	€ 68.600,00
DEPOSITI E MAGAZZINI	27,50	€ 700,00	€ 19.250,00
PORTICO	1,20	€ 700,00	€ 840,00
CORTE (1)	12,20	€ 700,00	€ 8.540,00
CORTE (2)	20,82	€ 700,00	€ 14.574,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.804,00
Valore corpo			€ 111.804,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.804,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.804,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	159,72	€ 111.804,00	€ 111.804,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.770,60
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.850,00
---	------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.183,40
---	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 92.000,00
--	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.000,00
--	-------------

Data generazione:  
08-02-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Emilio Aldovardi**

**Documentazione Allegata :**

- Note di trascrizione conservatoria
- Documentazione Catastale
- Atti di Provenienza
- Estratto per riassunto di matrimonio
- Regolarità Urbanistica ed Edilizia
- Elaborato Grafico illustrativo
- Stralcio Quotazione Banca Dati Immobiliare ADT
- Documentazione Fotografica