
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 13/2018
data udienza: ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2019 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podestà**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Immobile 1, Via Apua N. 60,
Lotto 2 – Immobile 2 e terreni di pertinenza,
Via Verpiana N. 22, loc. Serricciolo
Aulla (MS)

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: Via Apua N. 60 - Centro - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - Via Apua N. 60

1 DATI CATASTALI

Corpo: Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio 22, particella 503, subalterno 15, indirizzo Via Apua, piano 2, comune Aulla (MS), categoria A2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 94, rendita € 619,75

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15
Possesso: Occupato da debitore esecutato e dall'ex coniuge dal quale si è separato in data 13-09-2018 (ovvero successivamente al primo accesso) e dai suoi due figli maggiorenni

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15
Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXX

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 105.000,00

BENE: Via Verpiana N. 22 - Serricciolo - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 2 - Via Verpiana N. 22

1 DATI CATASTALI

Corpo: Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio 21, particella 232, indirizzo Via Verpiana SNC, piano S1-T, comune Aulla (MS), categoria A7, classe 1, consistenza 12, superficie 407, rendita € 1177,52

sezione censuaria Aulla (MS) foglio 21, particella 249, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 12 are 40 ca, reddito dominicale: € 3,20, reddito agrario: € 1,92,

sezione censuaria Aulla (MS) foglio 21, particella 252, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 06 are 00 ca, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,93,

sezione censuaria Aulla (MS) foglio 21, particella 253, qualità prato, classe 1, superficie catastale 10 are 20 ca, reddito dominicale: € 4,74, reddito agrario: € 2,90,

sezione censuaria Aulla (MS) foglio 21, particella 290, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 07 are 33 ca, reddito dominicale: € 1,89, reddito agrario: € 1,14,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI



Corpo: Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 170.000,00



Beni in Aulla (MS)
Località/Frazione Centro
Via Apua N. 60

Lotto: 1 - Via Apua N. 60

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: **Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS) frazione: Centro , Via Apua N. 60

Note: Immobile per civile abitazione disposto a piano secondo di palazzina residenziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXnata a AULLA il 29/01/1958 C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, fogliodo 22, particella 503, subalterno 15, indirizzo Via Apua, piano 2, comune Aulla (MS), categoria A2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 94, rendita € 619,75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via Apua N. 60, Aulla (MS) - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Ex coniuge Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, altro soggetto esecutato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Gli esecutati Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 14-04-1985 (regime di Comunione dei beni). In data 07-11-2007 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXgli sposi controscritti hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con accordo concluso davanti all'ufficiale di stato civile del Comune di Aulla in data 26-07-2018 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al N. 32 P. II S.C., e confermato in data 13-09-2018 con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al N. 36 P. II S.C., i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXX di cui al matrimonio controscritto si sono separati.

Note sulla conformità catastale: L'Immobile risulta regolare dal punto di vista catastale: la planimetria depositata risulta conforme allo stato di fatto analizzato mediante il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione del primo accesso all'Immobile.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si colloca l'Immobile 1 oggetto di valutazione, si sviluppa nel centro storico di Aulla. La città, che ha rivestito storicamente un ruolo strategico legato alla sua posizione geografica, è posta in prossimità della confluenza del torrente Aulella nel fiume Magra, e risulta un importante



crocevia di traffico con una maglia infrastrutturale costituita da una rete stradale (Strada statale N. 62 della Cisa e N. 63 del Valico del Cerreto ma anche Autostrada A15 Parma-La Spezia) e da una stazione ferroviaria posta sulla ferrovia Pontremolese e capolinea della linea della Garfagnana. La funzione dominante è quella residenziale unitamente a quella commerciale. L'Immobile, che si colloca in un'area del centro riservata prevalentemente al traffico pedonale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito da palazzine prevalentemente disposte lungo la viabilità principale, sviluppate su tre-quattro piani (di cui il piano terra ad uso commerciale e quelli superiori ad uso residenziale) e costruiti per la maggior parte nel secondo dopoguerra con struttura portante in cemento armato, in generale abitati e in buone condizioni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: banche (buona), bar (buona), negozi (buona), scuole elementari (buona), farmacia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Podenzana, Pallerone, Terrarossa, Casola in Lunigiana, Fivizzano.

Attrazioni paesaggistiche: Torrente Aulella, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello della Brunella con Museo di storia Naturale della Lunigiana, borghi storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria con stazione Aulla 2,2 km, Autostrada A12 2,7 Km, Linea bus (linee 106,16, 26, La Spezia FS) 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore esecutato e dall'ex coniuge dal quale si è separato in data 13-09-2018 (ovvero successivamente al primo accesso) e dai suoi due figli maggiorenni.

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:

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 11/01/2018 ai nn. 95/2018 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 31/01/2018 ai nn. 827/644;

Pignoramento trascritto su tutto il compendio immobiliare oggetto della presente Esecuzione (Lotto n. 1 e n.2). L'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di € 284087,94 oltre interessi e spese. XXXXXXXXXXXXXXXXXX agisce in nome e per conto di XXXXXXXXXXXXXXXXXX ed elegge domicilio in XXXXXXXXXXXXXXXXXX presso l'Avv. Roberto Lazzini.

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: 700 € circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Ad oggi non risulta alcuna spesa straordinaria approvata: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Ad oggi non risultano spese condominiali scadute

Millesimi di proprietà: L'immobile fa parte del condominio "La Fontana" di cui i millesimi di proprietà sono 57,08/1000, quelli relative alle scale comuni risultano 78,19/1000. (cfr. Autocertificazione Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX allegata)

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:**



Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietari ante ven-
tennio al XXXXXXXXXXXXXXXX .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in Aulla, in data 10/12/1988, ai nn. 97637; registrato all'Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 14/12/1988, ai nn. 1689/123/1989; trascritto in data 20/12/1988, ai nn. 9660/6981.

Note: La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX titolare dell'intero diritto di piena proprietà vende ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni sopra generalizzati, che acquistano il diritto di proprietà, ciascuno per la quota di 1/2, dell'Immobile n. 1, identificato catastalmente al NCEU di Aulla (MS) Foglio 22, mapp. 503, sub 15.

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a AULLA il 29/01/1958 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per la quota di 1/1 (1/2 in regime di comunione dei beni e 1/2 in regime di separazione dei beni) dal XXXXXXXXXXXXXXXX ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in Sarzana (SP), in data XXXXXXXXXXXXXXXX, ai nn. 37007/21036; trascritto in data 29/11/2007, ai nn. 14140/8737.

Note: Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni ha venduto alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni dell'Immobile n. 1, identificato catastalmente al NCEU di Aulla (MS) Foglio 22, mapp. 503, sub 15. Con tale atto si effettua il trasferimento dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. Si precisa inoltre che i coniugi eseguiti Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (che avevano contratto matrimonio in data 14-04-1985 in regime di Comunione dei beni) nello stesso giorno (07-11-2007) a rogito dello stesso notaio XXXXXXXXXXXXXXXX hanno scelto il regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Aulla al F. 22, mapp. 503, sub. 15, fa parte di un edificio costruito in data anteriore al primo settembre 1967, come desumibile da atto notarile di acquisto a favore della dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, redatto ad Aulla dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX e trascritto in Massa il 20/12/1988 n. 9660 RG/6981 RP. Negli archivi del Comune di Aulla, inoltre, non risultano presenti pratiche relative all'Immobile n. 1 (cfr. dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Aulla).

Non si rilevano difformità di tipo urbanistico ed edilizio in quanto lo stato dell'Immobile 1, alla data del sopralluogo, trova corrispondenza sia con la planimetria catastale che con la descrizione dello stesso nell'atto sopra citato.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 17 del 26.02.1999 e Variante al Piano Strutturale approvata in data 14-12-2011 con Delibera del CC n. 52 |
| Zona omogenea: | Assimilata alla Zona "A" del D.M. 1444/68. |
| Norme tecniche di attuazione: | Articolo 42 delle NTA del REGOLAMENTO URBANISTICO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aulla in data 05/12/2018 |

Note sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15**

L'Immobile 1 si colloca al piano secondo di una palazzina risalente agli anni '60, con piano terra ad uso commerciale e i soprastanti 3 livelli ad uso residenziale. All'ingresso dell'edificio si accede direttamente dalla strada pubblica, che in questa porzione del centro cittadino risulta ad esclusivo transito pedonale. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura rivestita esternamente da un mosaico ceramico. La copertura del fabbricato è a padiglione con manto in laterizio. L'appartamento, a cui si accede tramite una scala di uso condominiale, è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere (singola e doppia), bagno e ripostiglio. L'immobile è privo di pertinenze esterne e, oltre a quello lungo la viabilità pubblica (Via Nicolò Riccardi) gode anche di un affaccio su una corte condominiale disposta sul lato Sud. L'Immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, composta dall'ex coniuge e dai due figli maggiorenni (cfr. verbale di accesso ai luoghi), conseguentemente appare completo di arredo e oggetti d'uso che, comunque, non sono oggetto di pignoramento (cfr. documentazione fotografica).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via Apua N. 60, Aulla (MS) - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Ex coniuge Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, altro soggetto esecutato

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: **2**

L'edificio è stato costruito nel: **Anni 60 del XX secolo**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Via Apua N. 60**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,90**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, che risulta provvisto di dotazioni impiantistiche datate (probabilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato) e presenta alcune limitate porzioni dei soffitti delle camere coperte di muffe (conseguenti a fenomeni di condensa superficiale innescati in corrispondenza di ponti termici), appare comunque in condizioni di conservazione sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: non rilevato condizioni: non rilevate - Note: Non sono state verificate le condizioni generali della copertura, il manto è realizzato in laterizio |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di laterizio rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti - Note: La muratura ha uno spessore di 35 cm circa comprensivo di intonaco interno e rivestimento esterno |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in graniglia di marmo condizioni: sufficienti - Note: Il bagno è dotato di piastrelle in ceramica |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: ferro condizioni: sufficienti - Note: Il portone non è dotato di serratura blindata |
| Scale | posizione: a rampe perpendicolari rivestimento: marmo Riferito limitatamente a: I pianerottoli e i ballatoi sono pavimentati con piastrelle in ceramica |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | condizioni: non rilevate conformità: non rilevata |

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
 - Note: l'impianto risulta datato e conseguentemente privo di quadro elettrico seppur dotato di salvavita.

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non rilevata** condizioni: **non rilevata** conformità: **non rilevata**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
 - Note: Il contatore gas è installato in cucina

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**
 - Note: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|-----------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | anni 60 del XX secolo |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Autonomo |
| Potenza nominale | 24 Kw |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|



| | |
|-----------------------|----|
| Esistenza carri ponte | NO |
|-----------------------|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Varie:

Le pareti interne sono realizzate in mattoni forati intonacati dallo spessore complessivo di 10 cm circa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento piano secondo | superf. esterna lorda | 95,00 | 1,00 | 95,00 |
| | | 95,00 | | 95,00 |

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: 1-2018

Zona: AULLA - B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili 1 e 2 sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.



La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili 1 e 2, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Centrale/ CENTRO CITTA') e Microzona Catastali (N.1), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Aulla;
- Fascia/zona: Centrale/ CENTRO CITTA'
- Codice di zona: B1;
- Microzona catastale n.: 1;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2018, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI CIVILI", un valore di mercato minimo di €/mq 950 e uno massimo di €/mq 1400 (valore medio €/mq 1175);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile N. 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile N. 1: €/mq 1300;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15. Abitazione di tipo civile [A2]

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|----------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento piano secondo | 95,00 | € 1.300,00 | € 123.500,00 |
| Valore corpo | | | € 123.500,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 123.500,00 |



Valore complessivo diritto e quota

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 13 / 2018

€ 123.500,00

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Immobile 1: Foglio 22, mapp. 503 sub 15 | Abitazione di tipo civile [A2] | 95,00 | € 123.500,00 | € 123.500,00 |

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%) € 18.525,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 104.975,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 105.000,00



Beni in Aulla (MS)
Località/Frazione Serricciolo
Via Verpiana N. 22

Lotto: 2 - Via Verpiana N. 22

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: Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti.

Abitazione in villini [A7] sito in Aulla (MS) frazione: Serricciolo, Via Verpiana N. 22

Note: Immobile per civile abitazione disposto su due livelli con manufatti accessori e corte pertinenziale e terreni adiacenti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED], C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, fogliodo 21, particella 232, indirizzo Via Verpiana SNC, piano S1-T, comune Aulla (MS), categoria A7, classe 1, consistenza 12, superficie 407, rendita € 1177,52

Derivante da: Foglio 21, mapp. 233 a seguito di VARIAZIONE del 18/04/2003 protocollo n. 40210 in atti dal 18/04/2003 RETT. MAPPALE ISTANZA 40199/2003 (n. 3101.1/2003).

Confini: Lato Nord mappali 359, 845 e 231 (altra proprietà), lato Est mappali 234, 254 (altra proprietà); lato Sud mapp. 252 (stessa proprietà) e Strada Provinciale; lato Ovest mappali 229 e 359 (altra proprietà).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Aulla (MS), foglio 21, particella 249, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 12 are 40 ca, reddito dominicale: € 3,20, reddito agrario: € 1,92

Derivante da: Foglio 21, mapp. 248 Tabella di variazione del 01/12/1973 in atti dal 20/03/1976 (n. 22773). (cfr. visura storica mappali 249 e 248 soppresso).

Confini: Lati Nord ed Est Strada Provinciale, lati Sud ed Ovest Torrente Arcinaso.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Aulla (MS), foglio 21, particella 252, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 06 are 00 ca, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,93

Derivante da: Foglio 21, mapp. 290

Confini: Lato Nord mappale 232 (stessa proprietà), lato Est mappale 254 (altra proprietà); lato Sud mapp. 253 (stessa proprietà) e lato Ovest Strada Provinciale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Aulla (MS), foglio 21, particella 253, qualità prato, classe 1, superficie catastale 10 are 20 ca, reddito dominicale: € 4,74, reddito agrario: € 2,90

Derivante da: //

Confini: Lato Nord mappale 252 (stessa proprietà), lato Est mappali 254, 255 e 256 (altra proprietà); lato Sud mapp. 290 (stessa proprietà) e lato Ovest Strada Provinciale.

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ,
sezione censuaria Aulla (MS), foglio 21, particella 290, qualità seminativo, classe 3, superficie
catastale 07 are 33 ca, reddito dominicale: € 1,89, reddito agrario: € 1,14

Derivante da: mapp. 290 - variazione di superficie Tabella di variazione del 01/12/1973 in atti
dal 20/03/1976 (n. 22773) - cfr. visura storica

Confini: Lato Nord mappale 253 (stessa proprietà), lato Est mappali 256, 291 e 292 (altra pro-
prietà); lato Sud Torrente Arcinaso e lato Ovest Strada Provinciale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] - Stato Civile: separato
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Ex coniuge
della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, altro soggetto esecutato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Gli esecutati Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio
in data 14-04-1985 (regime di Comunione dei beni). In data 07-11-2007 a rogito del notaio
XXXXXXXXXXXXXXXXXX gli sposi controscritti hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con ac-
cordo concluso davanti all'ufficiale di stato civile del Comune di Aulla in data 26-07-2018 di cui
all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al N. 32 P. II S.C.,
e confermato in data 13-09-2018 con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al
N. 36 P. II S.C., i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX di cui al matrimonio con-
troscritto si sono separati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pur riscontrando una certa corrispondenza fra
quanto effettivamente rilevato durante l'accesso ai luoghi e la planimetria catastale
dell'immobile 2 e dei suoi manufatti accessori, sono tuttavia individuabili alcune difformità.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione per diversa dis-
tribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: In generale si rilevano:

- mancanza di corrispondenza tra la planimetria catastale e l'ingombro planimetrico
rilevato, imputabile (verosimilmente) ad un errore di rappresentazione grafica nell'accata-
stamento. (A riprova del predetto errore di rappresentazione grafica, si evidenzia come, al
contrario, esista una sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato dallo scrivente CTU e la
planimetria allegata al progetto autorizzato. Nello specifico si segnala come la consistenza
reale risulti decisamente inferiore a quella catastale;
- ai piani seminterrato e terra una diversa distribuzione interna degli spazi e la rap-
presentazione di muri interni di separazione con differenti spessori rispetto all'esistente; in
maniera puntuale si evidenziano inoltre le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- 1) Lato Sud dell'Immobile:
 - Mancanza della rappresentazione grafica della finestra nel muro perimetrale;
 - Diversa larghezza del porticato dovuta al tamponamento di una sua porzione
- 2) Lato Nord del fabbricato:
 - Assenza della tettoia e presenza di una finestra al posto della porta di acces-
so;

PIANO SEMINTERRATO

- 1) Diversa destinazione d'uso del locale seminterrato: "taverna" e non già "studio";
- 2) Diverso sviluppo del muro perimetrale posto lungo il lato Nord;
- 3) Differente spessore del muro di separazione tra le due zone della taverna (30 cm e
non già 10 cm);
- 4) Assenza del wc nella porzione di taverna adiacente all'ingresso, che risulta invece
collocato in altra zona del piano seminterrato (lato Ovest);



5) Diversa dimensione del locale cantina;

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Per quanto sopra l'immobile non è conforme catastalmente e necessità di una regolarizzazione

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente. Nella visura catastale l'indirizzo indicato è senza numero civico. In realtà l'immobile n. 2 è individuato al n. civico 22 di Via Verpiana. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si colloca l'immobile 2 oggetto di valutazione, si sviluppa a margine della frazione di Serriciolo, piccolo insediamento che dista circa 6 Km dal centro del Comune di Aulla (MS) -di cui essa fa parte - e che si sviluppa lungo la Valle dell'Aulella. La frazione di Serriciolo è composta da circa un centinaio di edifici prevalentemente disposti lungo la viabilità principale, sviluppati su due/tre piani e costruiti in parte in muratura portante (quelli risalenti ad epoca anteriore al 1900) e in parte con struttura in cemento armato, in generale abitati e in buone condizioni. La funzione dominante è quella residenziale. L'immobile oggetto di analisi si colloca lungo la diramazione della Strada statale N. 63 - del Valico del Cerreto - che conduce alla frazione di Olivola (che si raggiunge attraversando il Torrente Arcinaso - affluente del corso d'acqua principale) e il tessuto edilizio attorno ad esso, è caratterizzato in particolare da edifici mono o bifamiliari collocati all'interno di un giardino di pertinenza e prevalentemente disposti lungo la viabilità principale.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** supermercato (buona), bar (buona), poste (buona), farmacia (buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Podenzana, Pallerone, Terrarossa, Casola in Lunigiana, Fivizzano.**Attrazioni paesaggistiche:** Torrente Aulella, Alpi Apuane.**Attrazioni storiche:** Castello della Brunella con Museo di storia Naturale della Lunigiana, borghi storici della Lunigiana.**Principali collegamenti pubblici:** Linea ferroviaria con stazione Aulla 8,3 Km, Autostrada A12 - Svincolo Aulla 10, 4 km, Linea bus (linea 34) 100 metri**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: L'immobile è in fase di ristrutturazione e ad oggi risulta inabitabile (cfr. verbale di primo accesso).

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600000;
Importo capitale: € 300000;
Note: Ipoteca in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Siena (SI), Piazza Salimbeni n.3 C.F. 00884060526 gravante sull'immobile 2 oggetto della presente esecuzione, per diritto di proprietà contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà in regime di separazione dei beni. La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX al suddetto atto è intervenuta in qualità di garante.
Durata del mutuo 30 anni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 11/01/2018 ai nn. 95/2018 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 31/01/2018 ai nn. 827/644; Pignoramento trascritto su tutto il compendio immobiliare oggetto della presente Esecuzione (Lotto n. 1 e n.2). L'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di € 284087,94 oltre interessi e spese. XXXXXXXXXXXXXXXXXX agisce in nome e per conto di XXXXXXXXXXXXXXXXXX ed elegge domicilio in XXXXXXXXXXXXXXXXXX, presso l'Avv. Roberto Lazzini.

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 insolite alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale**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:****Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietario ante ventennio al 26/12/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato acquisisce l'intero diritto di proprietà dei beni individuati nel Comune di Aulla in Loc. Olivola in Via Verpiana, costituenti il Lotto n. 2 in forza dei seguenti atti - in parte in forza di successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato [REDACTED] e deceduto il 15/10/1964, registrata al n.1 vol. 260, trascritta alla Conservatoria di Massa-Carrara in data 16/04/1965 ai numeri 1520/1278 (eredi: XXXXXXXXXXXXXXXX); - in parte in forza di denunciata successione in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] e deceduta il 02/09/1965, denunciata al n.53 vol.268 (eredi: XXXXXXXXXXXXXXXX); - in parte in forza di denunciata successione in morte di XXXXXXXX [REDACTED] e deceduta il 02/02/1958, registrata ad Aulla al n.32 vol.281, trascritta alla Conservatoria di Massa-Carrara in data 15/01/1971 ai numeri 312/230 (eredi: XXXXXXXXXXXXXXXX); - per atto di divisione del 19/06/1987, ricevuto dal Notaio Maneschi Luigi, trascritto alla Conservatoria di Massa-Carrara in data 27/06/1987 ai numeri 5296/3967, coi signori XXXXXXXXXXXXXXXX.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX titolare del diritto di piena proprietà dal 26/12/2002 al XXXXXXXXXXXXXXXX.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito in data 26/12/2002, ai nn. ; registrato a Ufficio del Registro di Massa (MS), in data 09/01/2004, ai nn. 73/vol. 424; trascritto a Massa (MS), in data 26/02/2005, ai nn. 2126/1234.

Note: La XXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata acquisisce l'intero diritto di proprietà in forza dell'atto di successione da XXXXXXXXXXXXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX apertasi il 26-12-2002 (devolutasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Carrara in data 19-06-2003 registrato a Carrara il 20-06-2003) relativamente ai beni individuati nel Comune di Aulla in Loc. Olivola in Via Verpiana, costituenti il Lotto n. 2 della presente procedura, e censiti come di seguito meglio precisato: - Immobile 2: NCEU Foglio



21, mapp. 232 categoria A7; - terreni accessori: NCT - mappale 252, consistenza 6 are; - mappale 253, consistenza 10 are e 20 centiare; - mappale 290, consistenza 7 are e 33 centiare; - mappale 249, consistenza 12 are e 40 centiare. Si precisa che l'accettazione tacita di eredità, a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXa Sarzana (SP) in data 07-11-2007 n. rep 37008/21037, è stata trascritta in data 12-11-2007 RG 13416/RP 8314 solo relativamente ai mappali 232, 253, 290 e 249.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX titolare del diritto di piena proprietà dal XXXXXXXXXXXXXXXX ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXin Sarzana (SP), in data XXXXXXXXXXXXXXXX, ai nn. 37008/21037; trascritto in data 12/11/2007, ai nn. 13416/8314.

Note: La XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] vende l'intero diritto di proprietà al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato che acquista, in regime di separazione dei beni, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili individuati nel Comune di Aulla in Loc. Olivola in Via Verpiana, costituenti il Lotto n. 2 della presente procedura, e censiti come di seguito meglio precisato: - Immobile 2: NCEU Foglio 21, mapp. 232 categoria A7; - terreni accessori: NCT Foglio 21, mappale 252, consistenza 6 are; mappale 253, consistenza 10 are e 20 centiare; mappale 290, consistenza 7 are e 33 centiare; mappale 249, consistenza 12 are e 40 centiare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA N.79/2008

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/05/2008 al n. di prot. 8055

NOTE: Inizio Lavori dato in data 07/08/2008 protocollo N. 13707

Numero pratica: Concessione Edilizia N. 5331 prot. 13107 del 17/08/2001

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e rifacimento tetto

Oggetto: Ampliamento

Abitabilità/agibilità in data 01/12/2003 al n. di prot.

NOTE: A tale pratica è stata presentata una Concessione in variante n. 53/2001 del 18/10/2001.

Inizio lavori in data 29-10-2001; fine lavori in data 30-10-2003 (comunicazione di ultimazione lavori prot. 18636 del 01-12-2003.

Pratica non visionata ma citata nell'atto di acquisto dell'immobile

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria allegata al progetto autorizzato con "Denuncia di Inizio attività" d.i.a. n° 79/2008 sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'immobile.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 della L.R. Toscana N. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare:

A) Piano seminterrato:



Diversa collocazione del servizio igienico all'interno del locale adibito a taverna (collocato nell'estremità Ovest del locale anziché in quella Est);

B) Piano terra:

B1) Demolizione dei muretti di delimitazione della tettoia posta sul lato Nord dell'immobile;

B2) Diversa larghezza del porticato dovuta al tamponamento di una sua porzione;

B3) Allargamento della portafinestra di accesso al porticato;

B4) Diversa disposizione di alcune tramezze interne;

costi per le opere edili, delle spese tecniche relative alla pratica di Autorizzazione sismica in sanatoria: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: Opere di cui ai punti A), B1), B2) e B4): tali opere sono assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta: "[...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA - N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1000,00 [...]". Si determinano in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

Opere di cui al punto B2): trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia attuata mediante la trasformazione di superficie "accessoria" (porzione di porticato) in superficie utile (superficie relativa a ciascun piano). L'aumento di S.U.L. (circa 4 mq) è conforme sia agli strumenti urbanistici comunali (art. 13 delle NTA del RU comunale) sia alla normativa regionale LR.65/14 art. 71. E lo stesso potrà essere autorizzato previo versamento dei relativi oneri.

Opere di cui al punto B3) L'intervento di allargamento della porta finestra di accesso al porticato incide su di un elemento avente funzione strutturale, rientra tra quelli di cui al Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" del T.U. 380/01 e come tale, ai sensi dell'art. 94 del medesimo Testo, vige l'obbligo di ottenere preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione poiché il Comune di Aulla rientra tra quelli classificati in zona sismica. Nel caso in specie, l'assenza della preventiva autorizzazione sopraindicata si traduce in una violazione (intervento eseguito in assenza dell'attestato di avvenuto deposito), pertanto, ai fini dell'accertamento di conformità, di cui all'art. 209 della L.R. Toscana N. 65/14, si applica anche quanto previsto all'art. 182 della medesima legge: "Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità" da cui risulta la necessità di provvedere alla trasmissione dell'istanza di autorizzazione sismica in sanatoria alla struttura regionale competente. Da una prima analisi dello stato dei luoghi ed in relazione ai rilievi planimetrici effettuati (cfr. planimetrie allegate e documentazione fotografica), si ritiene che il buon fine dell'iter di accertamento di conformità potrà avvenire solo a seguito della realizzazione di opere di adeguamento alla normativa tecnica; ricadendo quindi nella procedura indicata nei commi 3 e 4 dell'art. 182 sotto riportati: "3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria. 4. Ove sia

stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo. Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il Comune rilascia il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria". Per quanto sopra riportato, lo scrivente CTU ritiene congrua la somma complessiva di € 7000,00 comprensiva dei costi per le opere edili, delle spese tecniche relative alla pratica di Autorizzazione sismica in sanatoria, la sanzione amministrativa prevista ed oneri di legge.

Note sulla conformità edilizia: Per quanto sopra l'Immobile non è conforme e necessità di una regolarizzazione

7.2 Conformità urbanistica:

| Abitazione in villini [A7] | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 17 del 26.02.1999 e Variante al Piano Strutturale approvata in data 14-12-2011 con Delibera del C C n. 52 |
| Norme tecniche di attuazione: | 1) Parte della superficie del mappale n. 232 del fg. 21 ricadeva nell'articolo 43 in - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO " B " (ESISTENTI); 2) Parte della superficie del mappale n. 232 e il mappale n. 249 del fg. 21 ricadevano nell'art. 33 in — " ANP", AREE AGRICOLE A NORMATIVA PARTICOLARE; 3) I mappali n. 252, 253 e 290 del fg. 21 ricadevano nell'art. 32 in - "S.A.2 ", AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE — AREE DI SALVAGUARDIA E RECUPERO AMBIENTALE; |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aulla in data 05/12/2018 |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti**

L'Immobile 2 si colloca in posizione defilata rispetto alla viabilità principale (Via Verpiana) ed è sito all'interno dello stesso compendio di terreni pignorato. L'edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra e uno seminterrato, presenta una struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio (paramenti esterni e parte dei divisori interni), orizzontamenti realizzati con solai in laterocemento.

La copertura risulta realizzata con struttura portante in legno e soprastante tavolato, e manto in tegole marsigliesi; è fornita di lattoneria in rame e priva di isolamento. Il piano seminterrato, che ad oggi risulta l'unico piano fruibile, ha un ingresso indipendente collocato sul lato Est dell'edificio e si sviluppa in due locali principali utilizzati come taverna dotati di zona cottura, termocamino e servizio igienico.

L'ambiente è collegato con un locale cantina che ha anche accesso indipendente disposto sul lato Ovest della muratura perimetrale. Lo stesso risulta allo stato grezzo (con solo vespaio in ghiaione, privo di pavimentazione e relativo sottofondo).

Il piano terra, a cui si accede dal lato Ovest, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione (cfr. paragrafo Pratiche edilizie) nel 2004 che non fu mai completato. Tali opere hanno comportato una completa rivisitazione della distribuzione interna lasciando invece pressoché inalterato l'aspetto esteriore del fabbricato (escludendo il ridimensionamento del porticato collocato sul fronte principale del fabbricato posto a Sud).

L'intervento non fu mai portato a compimento pertanto il piano si presenta come un organismo edilizio frammentato in numerosi locali completamente privi di impianti, pavimenti, e finiture (intonaci, rivestimenti e pitturazioni) nonché di tutti gli infissi interni. Tale piano risulta completamente non abitabile.

Al piano sottotetto si accede tramite una scala esterna in c.a. (con parapetto in ferro zincato a semplice disegno e pedate in cotto), la quale sbarca sul lastrico solare costituente la copertura della porzione di fabbricato che fuoriesce dalla sagoma della copertura a padiglione.

Il locale sottotetto è un unico ambiente caratterizzato da quattro setti realizzati in blocchi di calcestruzzo, che costituiscono l'appoggio dell'orditura lignea del tetto a padiglione. Il pavimento è costituito dalla caldana del solaio interpiano e i muri di gronda non sono intonacati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Ex coniuge della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, altro soggetto esecutato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **365,00**

E' posto al piano: Seminterrato e terra (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: inizio XX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004 (opere non concluse)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Verpiana n. 22; ha un'altezza utile interna di circa m. cfr. planimetrie di rilievo

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

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Oltre a rilevare le mediocri condizioni in cui in cui versa l'Immobile, conseguenti all'intervento di ristrutturazione iniziato e mai portato a compimento e al successivo abbandono, si sottolinea come lo stesso non sia fruibile nella sua interezza. Ad oggi il piano terra infatti risulta privo degli impianti e delle finiture necessarie per un suo corretto utilizzo e rimane utilizzabile esclusivamente il pi-

ano seminterrato (adibito a taverna), quantunque anch'esso necessiti di interventi di risanamento della muratura perimetrale (in particolare per i fenomeni di umidità di risalita/infiltrazione)

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare - Note: La lattoneria è in rame. |
| Scale | tipologia: a rampe materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare |
| Solai | tipologia: latero-cemento condizioni: da ristrutturare |
| Strutture verticali | materiale: muratura in pietra condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano seminterrato |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pessime |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano seminterrato |
| Manto di copertura | materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: pessime - Note: La porzione di falda posta ad Ovest risulta priva di manto continuo e di canale di gronda |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco condizioni: pessime - Note: L'intonaco interno risulta assente o ammalorato a causa della presenza di estese infiltrazioni di acqua meteorica. Le pareti interne sono in muratura di laterizio forato ancora al grezzo. |
| Pareti esterne | materiale: muratura di pietrame rivestimento: intonaco condizioni: scarse - Note: L'intonaco interno realizzato sulla muratura perimetrale in pietrame, risulta caratterizzato da ampie zone con evidenti manifestazioni di umidità di risalita e muffe. |
| Pavim. Esterna | materiale: pietra posata ad opus incertum condizioni: pessime - Note: Le porzioni di pavimentazione esistenti risultano discontinue, prive di giunti sigillati e invase da piante infestanti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano seminterrato |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime - Note: Esistono anche alcune porzioni in piastrelle di graniglia e altre al grezzo prive di pavimentazione. La pavimentazione esistente è da sostituire |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: ferro condizioni: scarse - Note: Trattasi della porta di accesso principale al piano seminterrato, che risulta dotato di una accesso secondario con portafinestra in legno e vetro. |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti |



Rivestimento
 Riferito limitatamente a: Piano seminterrato - zona cottura
 ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**
 - Note: Porzioni del bagno risultano caratterizzate da paramenti in pietra faccia a vista

Impianti:
 Elettrico
 tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non rilevata**
 Riferito limitatamente a: Piano seminterrato

Idrico
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Riferito limitatamente a: Piano seminterrato- Note: Il piano seminterrato è dotato di una cucina con lavello e di un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

Termico
 tipologia: **assente** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Riferito limitatamente a: Piano seminterrato- Note: L'impianto non è presente. Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento ma esclusivamente di un termocamino e di uno scaldabagno elettrico per la produzione di ACS (acqua calda sanitaria)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisorii interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale e i disegni allegati alle pratiche edilizie autorizzate.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Piano seminterrato - Taverna | superf. esterna lorda | 60,00 | 0,25 | 15,00 |
| Piano seminterrato - cantina | superf. esterna lorda | 19,00 | 0,25 | 4,75 |
| Piano terra - Abitazione e porticato | superf. esterna lorda | 195,00 | 1,00 | 195,00 |
| Piano sottotetto- soffitta | superf. esterna lorda | 67,00 | 0,25 | 16,75 |
| Piano sottotetto- lastrico solare | superf. esterna lorda | 24,00 | 0,10 | 2,40 |
| | | 365,00 | | 233,90 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: AULLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Accessori

Immobile 2: Foglio 21, mappale

232 con manufatti accessori, corte Identificato al n. mapp. 232

di pertinenza e terreni adiacenti Posto al piano terra

1. Cantina

Composto da un unico locale

Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq

Destinazione urbanistica: cfr CDU

Valore a corpo: € 3000

Note: L'Immobile di forma rettangolare realizzato in muratura portante ha una copertura piana con manto in guaina bituminosa e altezza interna

pari a m. 2,20 e si sviluppa in un unico ambiente caratterizzato da un pavimento in battuto di cemento. Il manufatto, che era probabilmente utilizzato come deposito e ricovero per animali, risulta privo di serramenti, infissi (si rileva la presenza esclusiva di persiane in legno collocate sul lato Sud e sul lato Est in corrispondenza dell'accesso), intonaci e finiture e versa in pessime condizioni. Si rileva anche per questo accessorio la difformità con la planimetria catastale.

Immobile 2: Foglio 21, mappale
232 con manufatti accessori, corte
di pertinenza e terreni adiacenti
2. Legnaia

Identificato al n. mapp. 232

Posto al piano terra

Composto da due locali

Sviluppa una superficie complessiva di 39 mq

Destinazione urbanistica: cfr CDU

Valore a corpo: € 5000

Note: Il manufatto, costituito da due corpi di forma rettangolare uniti per uno spigolo e disposti ad "L" attorno ad una corte pavimentata, è realizzato in muratura portante con copertura a falda inclinata e relativo manto in guaina bituminosa (per la porzione posta a Sud - Est) e in tegole marsigliesi (per la restante parte). Il presente accessorio che era probabilmente utilizzato come deposito, ha un'altezza interna variabile e risulta privo di serramenti, infissi (si rileva la presenza esclusiva di persiane in legno poste a parziale chiusura delle aperture disposte sui fronti principali) intonaci e finiture e versa in pessime condizioni. Si rileva inoltre la presenza di un forno a legna in muratura collocato in adiacenza al corpo posto a Sud e coperto da una falda inclinata. L'interno dell'immobile risulta ingombro di materiali di risulta. Anche per questo locale accessorio appare evidente la difformità con la planimetria catastale.

Immobile 2: Foglio 21, mappale

232 con manufatti accessori, corte
di pertinenza e terreni adiacenti
3. Terreno annesso

Identificato al n. Foglio 21, mappali 252, 253 e 290

Destinazione urbanistica: prevalentemente agricola (cfr. CDU)...

Valore a corpo: € 2400

Note: Trattasi di terreni collocati in posizione adiacente all'immobile n. 2 attualmente incolti e delimitati lungo il lato Sud dalla recinzione che la separa dalla Via Provinciale di Olivola e lungo gli altri lati dalla fitta vegetazione che la separa dai terreni confinanti.

Immobile 2: Foglio 21, mappale

232 con manufatti accessori, corte
di pertinenza e terreni adiacenti
4. Terreno annesso

Identificato al n. Foglio 21, mappali 249

Destinazione urbanistica: agricola (cfr. CDU)

Valore a corpo: € 600

Note: Trattasi di terreno collocato in posizione distaccata rispetto al compendio di cui fa parte l'immobile n. 2 attualmente risulta incolto e inserito nello spazio di risulta tra dall'alveo del torrente Arcinaso (affluente dell'Aulella) e la Strada Provinciale di Olivola.

Immobile 2: Foglio 21, mappale

232 con manufatti accessori, corte
di pertinenza e terreni adiacenti
5. Corte di pertinenza

Identificato al n. mapp. 232

Posto al piano terra

Composto da terreno di pertinenza

Sviluppa una superficie complessiva di 3644 mq

Destinazione urbanistica: cfr CDU

Valore a corpo: € 11000

Note: Trattasi di terreno di pertinenza del fabbricato prevalentemente



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 2 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 2, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Extraurbana/ZONA COLLINARE CON FRAZIONI SPARSE) e Microzone Catastali (n.4), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

Per quanto riguarda il compendio dei terreni sono stati considerati i pregi e i difetti, le qualità intrinseche ed estrinseche, la posizione rispetto alla viabilità, agli immobili di pertinenza, l'esposizione solare, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona, basata sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per terreni simili, liberi da gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadrato di superficie catastale. I prezzi riferiti al suddetto parametro sono stati desunti da:

- ricerche di mercato e pareri dei vari operatori del settore;
- dalla consultazione delle banche date disponibili tra le quali quella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Massa Carrara per l'annualità 2015 (non ne esistono di più recenti) relativamente alla REGIONE AGRARIA N°: 4: Comuni di: AULLA, FOSDINOVO, PODENZANA, TRESANA, in relazione al tipo di coltura del terreno analizzato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Aulla;
- Fascia/zona: Extraurbana/ZONA COLLINARE CON FRAZIONI SPARSE



- Codice di zona: R1;
- Microzona catastale n.: 4;
- Tipologia prevalente: Non presente;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2018, si individuano per tipologia di "Ville e Villini", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1650 (valore medio €/mq 1375);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto riguarda i terreni, considerato che:

- oggetto di stima è l'intera proprietà dei beni;
- che i terreni risultano attualmente in stato di totale abbandono e alcuni mappali sono collocati all'interno dell'alveo fluviale;
- che i valori medi Valori Agricoli Medi della provincia di Massa Carrara per l'annualità 2015 relativamente alla REGIONE AGRARIA N°: 4, dove ricadono i terreni, variano in relazione al tipo di coltura del terreno analizzato sono i seguenti
2,3 €/mq per seminativi;
2,09 €/mq per prato;

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato come di seguito specificato:

- per l'Immobile N. 2:
piano seminterrato €/mq da 800 a 1100,
piano terra €/mq 800,
piano sottotetto €/mq 600,
- per i terreni pari a:
2,3 €/mq per il mapp. 252;
0,7 €/mq per prato per il mapp. 253;
0,5 €/mq per prato per i mappali 249 e 290;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti. Abitazione in villini [A7] con annesso Cantina, con annesso Legnaia, con annesso Terreno, con annesso Terreno, con annesso Corte di pertinenza

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano seminterrato - Taverna | 15,00 | € 1.100,00 | € 16.500,00 |
| Piano seminterrato - cantina | 4,75 | € 800,00 | € 3.800,00 |
| Piano terra - Abitazione e porticato | 195,00 | € 800,00 | € 156.000,00 |
| Piano sottotetto- soffitta | 16,75 | € 600,00 | € 10.050,00 |
| Piano sottotetto- lastrico solare | 2,40 | € 600,00 | € 1.440,00 |
| Valore corpo | | | € 187.790,00 |
| Valore Accessori | | | € 22.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 209.790,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 209.790,00 |

Riepilogo:



| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Immobile 2: Foglio 21, mappale 232 con manufatti accessori, corte di pertinenza e terreni adiacenti | Abitazione in vilini [A7] con annesso Cantina, con annesso Legnaia, con annesso Terreno annesso, con annesso Terreno annesso, con annesso Corte di pertinenza | 233,90 | € 209.790,00 | € 209.790,00 |

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%) | € 31.468,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 7.800,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 170.521,50 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 170.000,00 |

INDICE ALLEGATI N.R.G. E.I. 13/2018

1. Estratti di mappa:
 - Immobile N. 1: Foglio 22, mappale 503 sub. 15 NCEU;
 - Immobile N. 2: Foglio 21, mappale 232 NCEU;
 - Foglio 21, mappale 249, 252, 253, 290 NCT
2. Visure storiche:
 - Immobile N. 1: Foglio 22, mappale 503 sub. 15 NCEU;
 - Immobile N. 2: Foglio 21, mappale 232 NCEU;
 - Foglio 21, mappale 249, 252, 253, 290 NCT
 - Altre visure: Foglio 21, mappale 248 (non oggetto della presente esecuzione)
3. Planimetrie catastali:
 - Immobile N. 1: Foglio 22, mappale 503 sub. 15 NCEU;
 - Immobile N. 2: Foglio 21, mappale 232 NCEU;
4. Documentazione fotografica:
 - Immobile N. 1: Foglio 22, mappale 503 sub. 15 NCEU;
 - Immobile N. 2: Foglio 21, mappale 232 NCEU;
 - Foglio 21, mappali 249, 252, 253, 290 NCT
5. Planimetrie di rilievo:
 - Immobile N. 1: Foglio 22, mappale 503 sub. 15 NCEU;
 - Immobile N. 2: Foglio 21, mappale 232 NCEU;
6. CDU rilasciato dal Comune di Aulla in data 05-12-2018
7. Stralci cartografici
 - 7.1. Stralci NTA e cartografia Regolamento Urbanistico
 - 7.2. Stralcio Cartografia Piano Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
8. Pratiche Edilizie
 - 8.1. Dichiarazione Comune di Aulla



- 8.2. DIA n. 79/2008
9. Stralcio zone OMI - Comune di Aulla (MS)
Zona B1 - Destinazione Residenziale
Zona R1 - Destinazione //
Valori Agricoli Medi della provincia di Massa Carrara anno 2015
10. Certificato Notarile
11. Ispezioni ipotecarie:
- Elenco sintetico delle formalità per
XXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 - Note di trascrizione
12. Estratto per riassunto di matrimonio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
13. Certificati di residenza XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
14. Autocertificazione Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativa al condominio "La Fontana"

Data generazione:
23-12-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

