

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N.R.G. E.I. **11/2020**
data udienza: 17/02/2021

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

Custode Giudiziario: **Mario Tolaini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Redatto in conformità alla direttiva del Garante
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

Lotto 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione

Esperto alla stima: **Geom Luigi Chioni**
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n. 936
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316
55042 Forte dei Marmi
Telefono: 0584 752173
Fax: 0584 1848326
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Colletto - Canova - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione

1 DATI CATASTALI

Corpo: A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
foglio **33**,
particella **263**, subalterno **9**,
scheda catastale **MS0098727 del 10/2013**,
indirizzo Via Colletto SNC,
piano T-1,
comune AULLA,
categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani,
superficie Totale: 145mq - escluse aree scoperte: 137mq,
rendita € Euro 303,68

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla
Possesso: Occupato da: Sig. Omissis titolare attività di "Affittacamere"
in forza di comodato d'uso gratuito stipulato in data 10/02/2018, Registrato all'Agenzia Entrate di Aulla il 20/02/2018 ai nn.68 serie 3

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla
Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio Della Spezia, Omissis

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 78.486,95

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Canova**
Via Colletto

Lotto: 001 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione

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-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Canova, Via Colletto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Omissis,** [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati di individuazione catastale:

Comune AULLA,

foglio **33**, particella **263**, subalterno **9**,

scheda catastale **MS0098727 del 10/2013**,

indirizzo Via Colletto SNC, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani,

superficie Totale: 145 mq - escluse aree scoperte: 137 mq,

rendita Euro 303,68.

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

Confini: L'unità immobiliare distinta catastalmente al Foglio 33 particella 263 subalterno 9 oggetto della presente procedura, confina a nord con l'adiacente unità immobiliare identificata alla stessa particella 263 subalterno 8, nel lato est confina con Via Colletto, a sud e ad ovest confina con stradello pedonale comunale, s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Cod. Fiscale: OMISSIS - **Piena proprietà**

Residenza: Omissis , Carrara (MS)

Stato Civile: Coniugata (separata) - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 08-12-1994

Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto a [REDACTED] con Omissis [REDACTED]

[REDACTED] in data 23/09/1956, e Registrato al n. 189 P1 anno 1994.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Massa, in data 27.04.2001, è stata OMOLOGATA la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio di cui sopra (si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Parma in data 31/12/2020).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Di fatto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al subalterno 9 è collegata (senza relativo di titolo edilizio), all'adiacente unità immobiliare censita al subalterno 8 (di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura esecutiva), ed insieme compongono un'unica unità immobiliare.

In particolare le difformità riscontrate consistono in:

1. presenza di aperture nelle pareti perimetrali che mettono in comunicazione l'unità pignorata con quella adiacente identificata al subalterno 8;
2. lievi variazioni degli spazi interni;
3. variazioni delle altezze interne rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale;
4. diversa destinazione d'uso di alcuni vani rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale;
5. realizzazione di n. 1 soppalco nella zona centrale del piano primo (nel quale è stato ricavato un posto letto), compresa realizzazione scala di accesso e vano armadi sottostante;
6. allo stato attuale si rileva la presenza di una finestra nel bagno al piano terra non rappresentata nella planimetria catastale;
7. allo stato attuale si rileva la tamponatura interna di una delle finestre rappresentate nella camera al piano terra lato strada;
8. allo stato attuale si riscontra che è stata demolita la parete divisoria del bagno al piano terra, che divideva l'unità in oggetto (sub. 9) da quella confinante (sub. 8). Tale demolizione di fatto ha comportato la realizzazione di un unico bagno a cavallo delle due proprietà.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale relativamente al subalterno 9 in considerazione delle opere sanabili urbanisticamente ed alla consistenza catastale originaria.

pratica DOCFA: € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

Note sulla conformità catastale: **La planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto**

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Canova è una frazione collinare del comune di Aulla (MS) da cui dista circa 5 chilometri, piccolo borgo storico composto da una ventina di edifici, raggiungibile facilmente percorrendo la strada provinciale SP13. Il paese si articola principalmente intorno alla chiesa di San Giacomo di Compstela e composto da piccoli gruppi di case sparse. L'abitazione oggetto di pignoramento è una vecchia abitazione completamente ristrutturata dopo l'anno 2000, ubicata lungo via Colletto (strada a fondo chiuso) che si collega e sale direttamente dalla strada provinciale.

Caratteristiche zona: periferica montana normale

Area urbanistica: centro storico-residenziale, strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Presente a Pallerone a circa 3 km), Supermercati (Presenti sia a Pallerone distante circa 3 km, sia ad Aulla distante circa 5 km), Scuole (Le più vicine sono Presenti a Pallerone 3km e Aulla 5Km), Mezzi pubblici (fermata autobus a circa 100 metri), Parcheggio pubblico (a circa 100 metri sulla Strada Provinciale "SP13")

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla 5km, Villafranca in Lunigiana 15Km, Pontremoli 28Km.

Attrazioni paesaggistiche: Borghi della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Via Francigena, Chiese (Chiesa di San Jacopo di Canova, Abbazia di San Caprasio), Castelli (Castello di Bigliolo, Fortezza della Brunella).

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla 9 km, Autobus di linea BUS 100 metri, Stazione ferroviaria di Aulla 8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. Omissis titolare attività di "Affittacamere" in forza di comodato d'uso gratuito stipulato in data 10/02/2018

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Aulla il 20/02/2018 ai nn.68 serie 3

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Trattasi di **comodato d'uso gratuito di bene immobile**, con *inizio* dal **10 febbraio 2018** e **durata indeterminata** (si allega copia del contratto stipulato).

Attualmente l'abitazione formata dall'unione del subalterno 8 con il subalterno 9, è utilizzata come Bed and Breakfast dal sig. Omissis che ne detiene l'uso di entrambe le proprietà in forza di contratti di comodati d'uso stipulati con i rispettivi proprietari, entrambi in data 10 febbraio 2018. Ambo i contratti hanno durata indeterminata e sono stati registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Aulla in data 20 febbraio 2018 al n.68 serie 3 e n.67 serie 3.

L'attività di Bed and Breakfast (affittacamere non professionale) svolta presso l'immobile oggetto di pignoramento unito all'unità adiacente di proprietà di terzi (non oggetto della presente procedura esecutiva), è condotta dal Sig. Omissis, titolare dell'attività denominata "Omissis".

L'attività è stata regolarmente dichiarata all'ufficio turismo del Comune di Aulla con SCIA pratica n: OMISSIS-21032018-1237 del 21/03/2018.

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: Omissis

contro: Omissis;

Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 82.500,00;

Importo capitale: € 55.000,00

A rogito: Notaio De Luca Tommaso (MS) in data 19-12-2013 Rep. 18405 Racc. 12194

Registrata a: Massa Carrara in data 24-12-2013 Numero 6118 Serie T

Iscritta a Massa in data 24-12-2013 Reg Part. 1235

4.2.2 *Pignoramenti:***Pignoramento a favore di Omissis***contro:* Omissis;*Derivante da:* Verbale pignoramento immobili;*A rogito di:* Ufficiale Giudiziario di Massa in data 09/01/2020 ai nn. 6339*Trascritto a Massa-Carrara in data 03/02/2020 ai nn. 782/636;*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:** non risulta condominio**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non risulta condominio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna - l'unità immobiliare pignorata non fa parte di un condominio**Millesimi di proprietà:** L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile in quanto per accedervi c'è da superare una scalinata.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un condominio.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non noto.**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Nessuna nota al CTU.6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 16/10/2000:**

- **Omissis** [redacted] proprietà per 1/2;
- **Omissis** [redacted], proprietà per 1/2.

In forza di denuncia di successione del testamento olografo di Omissis registrata a Aulla, in data 08/11/1955, ai nn. 40 vol. 227; trascritto a Massa-Carrara, in data 02/11/1955, ai nn. /3475.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**, eseguita a rogito del Notaio Vertere Morichelli in data 16/10/2000 rep 48148, trascritta a Massa in data 14/07/2020 ai nn 4704/3550.

Note: Successione in forza del testamento olografo di Omissis , pubblicato dal Notaio Pellegrino Filippetti in data 30/10/1955, Rep. n. 1933, registrato a Fivizzano il 5/11/1955 al n. 106, trascritto a Massa Carrara il 16/11/1955 al Reg. Part. n. 3322.

**_

Titolare/Proprietario dal 16/10/2000 ad oggi (attuale proprietario):

- **Omissis** , [redacted] cf:OMISSIS in regime di separazione dei beni .

In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio Morichelli Vertere di Aulla (MS), in data 16/10/2000, ai nn. 48148/12289;
registrato a Aulla, in data 06/11/2000, ai nn. 566 mod. IV;
trascritto a Massa-Carrara, in data 27/10/2000, ai nn. 9782/6669.

Note:

Nell'atto di compravendita in questione, i signori (fratelli) Omissis Omissis vendono:

- al sig. Omissis il subalterno 8 (non oggetto della presente procedura esecutiva);
- alla signora Omissis il subalterno 9 oggetto della presente procedura esecutiva.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **D.I.A. n.452 del 2002**

Intestazione: **Omissis** (sub 8) e **Omissis** (sub 9).

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: **Variante alla DIA prot.15266 del 14/09/2000** (*Variazione della destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione*).

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 11/04/2002 al n. di prot. 5791

Da ricerche effettuate dal C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica di Aulla, non risultano depositate né la fine lavori e nemmeno l'agibilità.

NOTE:

Come indicato nella "Relazione tecnica di asseverazione" allegata alla DIA 452/2002, le opere da realizzarsi consistevano in:

"Parziale variazione di locali posti al piano seminterrato e al piano terra di fabbricato diviso in due unità immobiliari, censito al catasto del Comune di Aulla al fg. 33 mappale 263 sub 8 e sub 9".

In particolare i lavori dichiarati consistevano in":

"AL PIANO SEMINTERRATO:

- a) Variazione d'uso di locali oggi ad uso cantina e di n. 3 locali ad uso ripostiglio identificati con il sub 8 che verranno trasformati in ingresso, cucina e wc;*
- b) Demolizione di pareti in mattoni forati;*
- c) Messa in opera di scala prefabbricati in legno per poter accedere al piano terra;*
- d) Sempre al piano seminterrato variazione d'uso dei locali oggi ad uso cantina e ripostigli identificati con il sub. 9 che verranno trasformati in cucina, wc, sala e locale di disimpegno nel quale verrà posta in opera scala prefabbricati in legno per poter accedere al piano terra.*

AL PIANO TERRA (sub.9)

- a) Demolizione di parete divisoria nel locale oggi ad uso ingresso, il quale verrà trasformato in sala;*
- b) Nel locale oggi ad uso cucina verrà realizzato un wc;*
- c) Sempre al piano terra (Sub 9), nel soggiorno esistente verranno realizzate delle pareti divisorie, ricavandone una camera e un corridoio di accesso alla camera ed al bagno;*
- d) Realizzazione di bagno utilizzando parte della superficie dell'esistente angolo cottura, trasformazione ripostiglio in camera;*

Le altre opere che si andranno ad realizzare consistono nell'abbassamento della quoti di calpestio nei locali posti al piano seminterrato e più precisamente nel wc che verrà portato ad un'altezza di mt. 2.40, contro un'altezza esistente di mt. 2.26 e nel locale ad uso disimpegno che da una quota di mt. 2.46, verrà portato ad una altezza di mt. 2.70. Verranno inoltre demoliti i solai soffitto attualmente in canniccato intonacati, i quali versano in precario stato di stabilità lasciando a vista il solaio di copertura. Per quanto riguarda la copertura verranno eseguiti solo lavori di sistemazione e più precisamente sostituzione di alcuni travicelli e del manto di copertura il quale verrà realizzato in tegole in cotto simili a quelle esistenti. Tutte le altre opere di completamento e finitura quali pavimenti, rivestimenti, impianti ecc., verranno eseguite a perfetta regola d'arte e secondo la vigente normativa in materia....."

Precisazione del CTU: il piano terra è identificato nella DIA come piano seminterrato ed il piano primo come piano terra.

Numero pratica: **C.I.L.** (COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PER ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA) N. **13/2014**

Intestazione: **Omissis** (sub 8) e **Omissis** (sub 9).

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 80, comma 2, LR 1/05

Note tipo pratica: **Semplice comunicazione di inizio lavori che non costituisce titolo edilizio per la conformità edilizia.**

Per lavori: di **manutenzione straordinaria**

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 22/01/2014 al n. di prot. 1096

NOTE:

Gli interventi di progetto riguardanti il subalterno 9 consistevano in (vedi relazione allegata alla CIL 13/2014):

“sostituzione di sanitari per i servizi igienici, installazione pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria con revisione di impianto idrico e termico, installazione di pompa di calore. Sostituzione di portoncino di ingresso, sostituzione di pluviali e canali di gronda. Tinteggiatura interna”.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si premette innanzi tutto che dal confronto tra, i grafici allegati alla D.I.A. 452/2002 e quelli allegati alla successiva C.I.L. 13/2014, esistono delle incongruenze in quanto lo stato di progetto della D.I.A. non corrisponde esattamente allo stato esistente della C.I.L. 13/2014 (come invece dovrebbe essere).

In particolare, nella C.I.L. 13/2014 non è stata rappresentata la finestra del bagno al piano terra (indicato nella D.I.A. come seminterrato) che invece è esistente come giustamente rappresentato anche nella precedente D.I.A. 452/2002; per tale motivo detta incongruenza si ritiene sia un mero errore grafico anziché una irregolarità urbanistica;

Ragionamento analogo per la finestra del bagno al piano primo, giustamente rappresentata nella D.I.A. 452/2002 anziché come indicata nella CIL 13/2014.

Si rilevano inoltre delle difformità nelle dimensioni di alcune aperture esterne, in particolare di quelle insistenti nel prospetto est e sud, relative alla cucina e alla sala del piano terra.

Ciò premesso, ritenendo che la C.I.L., pur rientrando nel capitolo “Titoli edilizi” del Testo Unico dell’Edilizia, non è affatto un titolo edilizio in quanto l’art. 6 del T.U.E. introduce l’elenco delle opere soggette a edilizia libera con la dizione «*i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo*», il CTU, per la verifica della conformità edilizia dell’immobile oggetto di pignoramento, prenderà in esame la D.I.A. 452/2002. Si precisa comunque che i lavori di attività edilizia libera tra cui anche quelli dichiarati con la C.I.L. 13/2014, non riguardano la modifica degli spazi interni, delle aperture e/o opere strutturali.

Tutto quanto sopra premesso, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo autorizzato in forza della D.I.A. 452/2002 (quale variante in corso d’opera alla precedente D.I.A. 15266 del 14/09/2000), si riscontrano le seguenti irregolarità:

1. presenza di aperture nelle murature che mettono in comunicazione l’unità pignorata con quella adiacente identificata al subalterno 8, creando di fatto un’unica unità immobiliare funzionale ed autonoma avente un’unica cucina (ubicata nella proprietà del sub. 8);
2. modifica degli impianti tecnologici tra cui l’impianto di gas, riscaldamento, termo-sanitario ed elettrico realizzato in modo unico per l’intero appartamento creatosi dal collegamento (abusivo) dei due subalterni 8 e 9;
3. lievi variazioni degli spazi interni;

4. realizzazione vano caldaia mediante realizzazione di parete divisoria nel vano ingresso;
5. variazioni delle altezze interne che risultano più basse rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto allegata alla D.I.A. 452/2002 (nella CIL 13/2014 non sono indicate le altezze interne);
6. diversa destinazione d'uso di alcuni vani rispetto a quelle indicate nella D.I.A. 452/2002 (modifica dipesa anche dalla fusione con l'unità adiacente);
7. realizzazione di n.1 soppalco nella zona centrale del piano primo (nel quale è stato ricavato un posto letto), compresa realizzazione scala di accesso ed il ribassamento del corridoio;
8. allo stato attuale si rileva la tamponatura interna di una delle finestre rappresentate nella camera al piano terra lato strada;
9. allo stato attuale si riscontra che è stata demolita la parete divisoria del bagno al piano terra, che divideva l'unità in oggetto (sub. 9) da quella confinante (sub. 8). Tale demolizione di fatto ha comportato la realizzazione di un unico bagno a cavallo delle due proprietà;
10. lievi variazioni delle dimensioni di alcune delle aperture esterne sui prospetti est e sud;

Regolarizzabili mediante:

- demolizione e rimessa in pristino allo stato legittimo delle opere abusive non sanabili (in parte),
- Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014 (in parte),
- Sanatoria ai sensi dell'Art. 199 L.R. 65/2014 (in parte).

Descrizione delle opere da sanare: Vedi irregolarità sopra indicate.

Si precisa che, prima della presentazione delle pratiche di Sanatoria, dovranno essere eseguiti i lavori di rimessa in pristino necessari a dividere il subalterno 9 pignorato dall'adiacente subalterno 8 (non oggetto della presente procedura esecutiva e di proprietà di terzi).

Tali lavori, oltre la tamponatura di porte e realizzazione di pareti, dovranno comprendere anche quelli di sezionamento e ripristino degli impianti tecnologici (con tutto quello che ne consegue), per rendere nuovamente indipendenti ed autonomi entrambi i subalterni.

Una volta eseguita la rimessa in pristino, compreso l'adeguamento delle altezze interne, le restanti opere interne (non strutturali) difformi alla DIA 252/2002, riguardanti la variazione e la destinazione degli spazi interni, potranno essere sanate ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014.

Le lievi modifiche prospettiche, riguardanti le dimensioni delle aperture esterne, qualora non si intenda ripristinarle, potranno essere sanate (salvo diniego da parte degli uffici competenti) ai sensi dell'Art. 199 L.R. 65/2015 (Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali).

Riguardo alle difformità delle altezze interne, rilevate più basse rispetto alla DIA 252/2002, si precisa che in fase di ripristino, per i locali principali dovranno essere rispettate le altezze minime di mt. 2,70 e di mt. 2.40 per i secondari e/o accessori, pena il declassamento dei vani. Se per motivi strutturali l'intervento di rialzamento delle altezze non fosse realizzabile, si precisa che i vani con un'altezza inferiore ai minimi di legge (2.70 per i locali principali tipo cucina, camera sala etc.. e 2.40 per gli accessori tipo corridoio, bagno etc), dovranno essere "declassati" attribuendogli una destinazione conforme ai parametri igienico sanitari. Si precisa infine che tra i vari locali con altezze inferiori ai minimi consentiti, c'è anche il vano che dovrebbe essere destinato a cucina, pertanto prima di effettuare i lavori di ripristino degli impianti, sarà necessario verificare preliminarmente che l'altezza di tale vano possa essere ripristinata almeno a mt. 2,70.

Riguardo alla struttura a soppalco realizzata nella camera al piano primo, si precisa che la stessa è stata realizzata in totale difformità al titolo edilizio di cui alla D.I.A. 452/2002 ed in assenza di deposito sismico oltre che in modo difforme ai parametri igienico/sanitari. Tali condizioni non permettono né il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso del locale a camera da letto e nemmeno la possibilità di sanatoria e pertanto si prevede la rimozione della struttura, la rimessa in pristino dei locali all'uso legittimo e la decurtazione dei relativi costi al valore di stima.

Oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione):

- Spese lavori edili necessari alla divisione ed alla messa in pristino delle opere non sanabili (vedi computo metrico di massima allegato): € 36.663,55

- Presentazione pratica edilizia in Sanatoria Art. 199 65/2014: € 1.500,00
 - Diritti segreteria Art 199 65/2014 (misura doppia) + Sanzione pecuniaria: € 1.600,00
 - Accertamento di conformità Art. 209 65/2015: € 3.500,00
 - Diritti segreteria Art 209 65/2014 (misura doppia) + sanzione pecuniaria: € 1.300,00
-
- Oneri di regolarizzazione Totali: **€ 44.563,55**

Note:

Per quanto riguarda la cifra sopra riportata di €. 36.663,55 riguardante le spese necessarie ai lavori edili, si allega computo metrico estimativo di massima non esecutivo, redatto dal CTU sulla base di quanto riscontrato visivamente durante il sopralluogo e dal confronto con i titoli edilizi.

Tali lavori, tra cui il ripristino delle due unità immobiliari distinte e la rimozione delle opere abusive non sanabili, dovranno essere eseguiti e conclusi prima della presentazione delle pratiche di sanatoria sopra indicate.

Si precisa che per un computo metrico dettagliato ed esecutivo, si rendono necessarie ulteriori indagini strutturali e saggi esplorativi (anche sugli impianti) che però esulano dall'attuale mandato conferito al sottoscritto C.T.U..

In ultimo, verificato che gli impianti sono unici, rimane da considerare il fatto che i lavori di sezionamento e distacco dovranno essere "in qualche modo concordati" con il proprietario dell'unità adiacente, in modo da svolgere sia le opportune indagini che i successivi interventi con modalità e tempistiche concordate.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico/Piano Strutturale
In forza della delibera:	R.U. in forza di delibera C.C. n. 17 del 26/02/99 e successive modifiche / P.S. in forza di delibera C.C. n. 52 del 14/12/2011
Zona omogenea:	Zona B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 42 Zone di insediamento storico A -B
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.)
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale di Aulla N. 32 del 31/07/2019
Zona omogenea:	Zona B
Norme tecniche di attuazione:	Zone di insediamento storico A -B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. 42 NTA
Rapporto di copertura:	vedi art. 42 NTA
Altezza massima ammessa:	vedi art. 42 NTA
Volume massimo ammesso:	vedi art. 42 NTA

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: vedi punto "conformità edilizia"

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione, facente parte di un vecchio fabbricato bifamiliare completamente ristrutturato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al subalterno 9, risulta collegata (in assenza di titolo edilizio) al subalterno confinante 8, costituendo di fatto un'unica abitazione, utilizzata dal comodatario per svolgere la propria attività di affittacamere.

Le due unità immobiliari sono state collegate tra loro a seguito di aperture nei muri portanti al piano terra e primo e mediante demolizione di parete divisoria all'interno di un bagno. Dal sopralluogo svolto è emerso che anche gli impianti tecnologici risultano unici per entrambi i subalterni (sub. 8 e 9), realizzati per essere utilizzati da un'unica utenza abitativa.

L'unità immobiliare pignorata (sub. 9), è composta da due piani fuori terra, accessibili entrambi dall'esterno attraverso uno stradello comunale, ma anche collegati tra loro da scala interna, il tutto completamente ristrutturato ed arredato e composto da:

ingresso, ripostiglio, vano caldaia, soggiorno, bagno (che si estende anche sul sub. 8), cucina (adibita a tinello), sala (adibita a camera) al piano terra; -----
camera con soppalco, camera con ripostiglio, corridoio, antibagno, bagno e terrazza al piano primo.

Come premesso, a seguito di lavori eseguiti in assenza di titolo, l'unità pignorata è collegata a quella adiacente di proprietà del Sig. Omissis (sub. 8), in particolare al piano terra è stata eseguita un'apertura di collegamento sul muro che dovrebbe essere stato della cucina (eliminando di fatto la cucina del sub 9 per utilizzare solo quella del sub. 8) e demolita la parete a confine del bagno per realizzarne uno unico più grande a servizio dell'unica unità che si è venuta a creare abusivamente. Al piano primo è stata invece creata un'apertura di collegamento tra la camera con soppalco e la camera adiacente del sub. 8 (il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie allegato dello stato di fatto redatte dal C.T.U.).

Si precisa che l'impianto gas, idrico, elettrico e termo-sanitario, risulta unico a servizio dell'unità immobiliare derivante dalla fusione del sub. 8 col sub. 9 e che pertanto in caso di ripristino della consistenza legittima dei subalterni, dovranno essere considerati (oltre ai lavori edili di chiusura delle pareti) anche i lavori necessari al sezionamento ed il rifacimento in modo autonomo degli impianti tecnologici.

Riguardo alle altezze interne, si precisa che durante il sopralluogo sono state riscontrate delle altezze inferiori ai minimi di mt. 2,70 per i vani principali e di mt. 2,40 per gli accessori, e che in fase di rimessa in pristino dovranno essere previsti anche i lavori di rialzamento di detti vani in caso si volesse mantenere la loro destinazione conforme al titolo edilizio.

Per le ulteriori difformità riscontrate oltre a quelle descritte sopra, si rimanda al paragrafo riguardante la "Conformità edilizia".

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Cod. Fiscale: OMISSIS - Piena proprietà

Residenza: Omissis , Carrara

Stato Civile: Coniugata (separata) - Regime Patrimon.: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-12-1994

Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto a [REDACTED] con Omissis [REDACTED]

[REDACTED], Registrato al n. 189 P1 anno 1994.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Massa, in data 27.04.2001, è stata OMOLOGATA la separazione consensuale fra i coniugi (si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Parma in data 31/12/2020).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002 e nel 2014 (vedi pratiche edilizie: DIA 452/2002 e CIL 13/2014)

ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,60

L'intero fabbricato (sub 9) è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di vecchio fabbricato completamente ristrutturato agli inizi degli anni 2000 e 2014, oggi in buono stato di manutenzione e conservazione con rifiniture ed impianti di recente realizzazione. Come precisato, il subalterno pignorato è collegato al subalterno adiacente (non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi) e con quest'ultimo forma un'unica unità immobiliare funzionale ed autonoma (in particolare è stata realizzata un'unica cucina e gli impianti tecnologici sono stati realizzati a servizio di un'unica utenza).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali materiale: **Muratura di pietrame** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi**
materiale: **legno**
protezione: **inesistente**
condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **ferro-vetro e legno**
condizioni: **buone**
Note: Alcune porte interne risultano in ferro e vetro (bagni e servizi), mentre altre in legno

Manto di copertura materiale: **tegole in cemento**
coibentazione: **non nota**
condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di pietrame**
coibentazione: **non visibile**
rivestimento: **pietra a vista**
condizioni: **buone**
Note: Pareti completamente restaurate tra il 2002 ed il 2014

Pavim. Esterna materiale: **Gres**

Pavim. Interna	condizioni: buone Note: Pavimentazione terrazza esterna piano terra materiale: resina condizioni: buone Note: Pavimentazione in resina estesa su tutta la superficie dell'abitazione
Plafoni	materiale: solaio copertura in legno, volte in pietra e solai in acciaio condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento, pietra e vetro condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non noto se presente Note: L'impianto risulta unico con l'altra unità adiacente non oggetto di pignoramento censita al sub. 8 di proprietà di terzi. Impianto eseguito a seguito dei lavori di ristrutturazione avvenuti tra il 2002 e il 2014.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non noto se presente Note: L'impianto risulta unico con l'altra unità adiacente non oggetto di pignoramento censita al sub. 8 di proprietà di terzi. Impianto eseguito a seguito dei lavori di ristrutturazione avvenuti tra il 2002 e il 2014.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non noto se presente Note: L'impianto risulta unico con l'altra unità adiacente non oggetto di pignoramento censita al sub. 8 di proprietà di terzi. Impianto eseguito a seguito dei lavori di ristrutturazione avvenuti tra il 2002 e il 2014.

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **gas**
 diffusori: **termosifoni in acciaio a parete**
 condizioni: **buone**
 conformità: **non noto se presente**

Note: L'impianto risulta unico con l'altra unità adiacente non oggetto di pignoramento censita al sub. 8 di proprietà di terzi. Impianto eseguito a seguito dei lavori di ristrutturazione avvenuti tra il 2002 e il 2014.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Note	Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità. Molto probabilmente realizzato in occasione dei lavori di ristrutturazione avvenuti nel 2002 e nel 2014. L'impianto elettrico risulta unico sia per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 9) che per l'unità immobiliare adiacente (sub. 8)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto tradizionale a caldaia e radiatori a parete
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data realizzazione non nota. Impianto revisionato nel 2014 in forza della CIL 13/2014 della
Note	Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità. Molto probabilmente realizzato in occasione dei lavori di ristrutturazione avvenuti nel 2002 e nel 2014 è stato poi revisionato. L'impianto risulta unico sia per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 9) che per l'unità immobiliare adiacente (sub. 8). Il locale caldaia è però ubicato all'interno del subalterno pignorato (vicino all'ingresso al piano seminterrato).

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori come meglio indicato di seguito:

-il balcone al piano primo esposto lato sud, accessibile sia dall'esterno che dall'interno, verrà conteggiato al 50%;

-il locale caldaia quale accessorio diretto collegato internamente, verrà conteggiato al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale - piano terra	sup reale lorda	71,00	1,00	71,00
Locale accessorio (v.caldaia) - piano terra	sup reale lorda	4,00	0,50	2,00
Residenziale - piano primo	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00
Terrazza - piano primo	sup reale lorda	25,00	0,50	12,50
		163,00		148,50

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: 1-2020

Zona: Aulla-R1 Extraurbana/ZONA COLLINARE CON FRAZIONI S

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili (abitazione di tipo popolare cat

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara,

Comune di Aulla;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ag. Immobiliari e Tabelle OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore di mercato minimo: €/mq 850,00

Valore di mercato massimo: €/mq 1.250,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online per beni simili nella zona

8.3 Valutazione corpi:

A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.530,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - PT	71,00	€ 980,00	€ 69.580,00
Locale accessorio (v.caldaia) - PT	2,00	€ 980,00	€ 1.960,00
Residenziale – 1°P	63,00	€ 980,00	€ 61.740,00
Terrazza – 1°P	12,50	€ 980,00	€ 12.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.530,00
Valore corpo			€ 145.530,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.530,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.530,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Unità abitativa Loc. Canova - Aulla	Abitazione di tipo popolare [A4]	148,50	€ 145.530,00	€ 145.530,00

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%)	€ 21.829,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 45.213,55

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.486,95

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A..
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Elenco degli allegati:

- *Documentazione catastale aggiornata:*
 - 1) Estratto di mappa
 - 2) Visura storica
 - 3) Planimetria catastale
- *Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Aulla*
 - 4) DIA 452/2002
 - 5) CIL 13/2014
 - 6) Tav. 1 (elaborato grafico stato legittimo DIA 452/2002)
 - 7) Tav. 2 (Stato di fatto rilevato dal CTU)
 - 8) Tav. 3 (Stato sovrapposto)
 - 9) Ispezione ipotecaria del 5 gennaio 2021

- 10) Atto di provenienza
- 11) Certificato residenza esecutato
- 12) Certificato stato civile esecutato
- 13) Certificato di matrimonio esecutato
- 14) Contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con l'occupante
- 15) Computo metrico di massima
- 16) Tabelle OMI
- 17) Documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa
- 18) Foglio riassuntivo dei dati catastali in formato ".rtf".

Data generazione:

13-01-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni