

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Credit Agricole Carispezia Spa**

contro: **XXX XXX**

N.R.G. E.I. 175/2018
data udienza: 11/09/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott. Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobiliare
adibita a civile abitazione

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/A 54100 Massa
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

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

Lotto: 001 - Unità immobiliare adibita a civile abitazione

1 DATI CATASTALI

Corpo: Unità abitativa Loc. Canova - Aulla

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **33**, particella **263**, subalterno **8**, indirizzo via Colletto snc, piano T-1-2, comune Aulla, categoria A/4, classe 4, consistenza 7, superficie 155 Mq, rendita € 303,68 €

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Unità abitativa Loc. Canova - Aulla

Possesso: utilizzato come Bed and Breakfast (insieme all'unità immobiliare adiacente identificata col sub. 9 di proprietà XXX) dal sig. XXX comodato d'uso Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Aulla ai nn.67 serie 3 in data 20/02/2018. Il contratto di comodato d'uso gratuito ha inizio il 10/02/2018 con durata indeterminata.

N.B. – Lo stato di possesso è variato in data 15.4.21 a seguito del rilascio spontaneo dell'immobile, che quindi risulta libero.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo:Unità immobiliare adibita a civile abitazione Loc. Canova - Aulla

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO. L'immobile risulta su più piani, con scale e dislivelli vari tra gli ambienti presenti, inoltre alcune aperture interne non sono adatte per l'utilizzo da parte di soggetti diversamente abili

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo:Unità immobiliare adibita a civile abitazione Loc. Canova - Aulla

Creditori Iscritti: Credit Agricole Carispezia Spa con sede legale in Corso Cavour 86 La Spezia

5 COMPROPRIETARI

Corpo:Unità immobiliare adibita a civile abitazione Loc. Canova - Aulla

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo:Unità immobiliare adibita a civile abitazione Loc. Canova - Aulla

Continuità delle trascrizioni riferita al ventennio: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:91.200,00 €

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

Lotto: 001 - Unità immobiliare adibita a civile abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare adibita a civile abitazione Loc. Canova - Aulla.

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

Note: Unità ad uso residenziale facente parte di un fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra (di cui l'ultimo costituente il sottotetto). I vari piani risultano tutti collegati tra loro internamente tramite scale a chiocciola. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso uno stradello comunale pedonale (coperto in parte da volte in muratura di pietrame, sottostanti ad alcuni edifici presenti). Nel lato est del fabbricato è presente una seconda porta d'ingresso antistante la piccola corte identificata al mappale 615 del foglio 33 del Comune di Aulla e raggiungibile tramite uno stradello privato carrabile. Tale stradello privato, insiste su dei mappali di altra proprietà (mapp.le 277 e 271 del foglio 33 del Comune di Aulla, che non sono oggetto di pignoramento. Si evidenzia che non sono stati riscontrati dai sottoscritti documenti dai quale si evince la presenza di una servitù di passo, a favore dell'immobile pignorato). Si precisa che la piccola corte posta nel lato est dell'edificio distinta catastalmente alla particella 615, risulta di proprietà del sig. XXX XXX (esecutato), ma non risulta oggetto di pignoramento. Per tale motivo, in caso di vendita, tale particella 615 del foglio 33 del Comune di Aulla, resterebbe di altra proprietà rispetto al fabbricato oggetto di RGEI 175/18. Tale corte collega direttamente l'ingresso principale lato est del fabbricato, allo stradello privato sopra detto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX XXX, foglio **33**, particella **263**, subalterno **8**, indirizzo via Colletto snc, piano T-1-2, comune Aulla, categoria A/4, classe 4, consistenza 7, superficie 155 Mq, rendita € 303,68 €
Confini: L'unità immobiliare distinta catastalmente al Foglio 33 particella 263 subalterno 8 oggetto della presente esecuzione immobiliare, confina a sud con l'adiacente unità immobiliare identificata alla stessa particella 263 subalterno 9, nel lato est confina in parte con strada privata posta sul mappale 277 ed in parte con la corte identificata con la particella 615 di proprietà XXX XXX, a nord confina in parte con la corte identificata alla particella 615 di stessa proprietà XXX XXX ed in parte con la particella 614. Ad ovest confina con stradello pedonale comunale e con il mappale 653.

Note sulla conformità catastale: Si precisa che la piccola corte posta nel lato est dell'edificio distinta catastalmente alla particella 615, risulta di proprietà del sig. XXX XXX (esecutato), ma non risulta oggetto di pignoramento. Per tale motivo, in caso di vendita, tale particella 615 del foglio 33 del Comune di Aulla, resterebbe di altra proprietà rispetto al fabbricato oggetto di RGEI 175/18. Tale corte collega direttamente l'ingresso principale lato est del fabbricato, allo

stradello privato sopra detto.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXX XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX - Stato Civile: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con sentenza del Tribunale di Massa n° 729/09 del 12/11/2009 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio tra XXX XXX e XXX.

Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo e del rilievo dell'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 33 particella 263 subalterno 8 del Comune di Aulla, oggetto del presente pignoramento, confrontando lo stato rilevato dal perito estimatore con quello riportato nelle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti difformità:

- Allo stato attuale si rileva la presenza di aperture nelle pareti, che mettono in comunicazione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, con l'unità immobiliare adiacente (sub. 9 di proprietà XXX XXX)

- Allo stato attuale si riscontra che è stata demolita la parete divisoria, che divideva il bagno dell'unità oggetto di RGEI (sub. 8) da quello dell'unità confinante (sub. 9)

- Allo stato attuale si rilevano diverse destinazioni di alcuni vani

- In corrispondenza del vano con destinazione cantina al piano terra, nella planimetria catastale, si riscontra attualmente una piscina interna che occupa l'intero vano.

- Si riscontrano differenze nelle altezze interne, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

- Allo stato attuale si rileva la presenza di n° 2 soppalchi (dei quali uno in vetro ed acciaio) nella zona centrale del piano primo

- Allo stato attuale si riscontra il prolungamento della scala a chiocciola interna, necessario per raggiungere i nuovi soppalchi

- Allo stato attuale non risulta più presente, una scaletta interna, che serviva per accedere al vano situato al piano sottotetto, inoltre è stato chiuso il foro nel solaio che ospitava la scala ed è stata realizzata una nuova apertura nella muratura di pietrame, per accedere a tale vano direttamente dai nuovi soppalchi

- Allo stato attuale si rileva la presenza di un'ulteriore finestra nel lato est della cucina non rappresentata nella planimetria catastale

- Allo stato attuale si rileva la presenza di alcuni gradini interni, necessari per compensare dei dislivelli presenti tra i vari piani di calpestio

Regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per variazione della planimetria catastale

DOCFA: € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

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

Non presenti

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta situata in via Colletto, località Canova nel Comune di Aulla (MS). Tale unità immobiliare costituisce una porzione di un fabbricato, che comprende due unità adibite a civile abitazione. L'unità in oggetto risulta essere un appartamento che si sviluppa su tre piani fuori terra. La zona dove è ubicato l'immobile è periferica rispetto al centro principale della città di Aulla e risulta posta in collina. Allo stato attuale, l'appartamento è utilizzato come Bed and Breakfast dal sig. XXX, che lo detiene in forza di un contratto di comodato ad uso gratuito.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: zona di insediamento storico A - B a traffico quasi assente con parcheggi sufficienti. L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona d'insediamento storico B.

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: Ospedale (Scarsa), Scuole elementari e medie (Scarsa), Farmacie (Sufficiente), Supermercati (Sufficiente), Mezzi Pubblici (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Licciana Nardi, Villafranca, Garfagnana.

Attrazioni paesaggistiche: Borghi della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli (Fortezza della Brunella, Castello di Bigliolo) Abbazie (Abbazia di San Caprasio), via Francigena.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Aulla 8 Km, Trasporti pubblici BUS 100 metri, Casello autostradale di Aulla 9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato con Contratto di comodato gratuito come Bed and Breakfast dal sig. XXX. Comodato d'uso registrato a A.E. di Aulla ai nn.67 serie 3 in data 20/02/2018

Note: Il contratto di comodato d'uso gratuito ha inizio il 10/02/2018 con durata indeterminata

N.B. – Lo stato di possesso è variato in data 15.4.21 a seguito del rilascio spontaneo dell'immobile, che quindi risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva contro XXX XXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 82500; Importo capitale: € 55000 euro
Ipoteca iscritta il 24/12/2013 a Massa Carrara REG. Part. 1234 e REG. GEN. 10675

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Credit Agricole Carispezia Spa contro XXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento immobili n. 726 del 29/11/2018 trascritto a Massa Carrara in data 14/12/2018 al REG. PART. 8817 e REG. GEN. 11550;

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 un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna - Non fa parte di un condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna - Non fa parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: Non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non fa parte di un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXX, XXX proprietario/i ante ventennio al 27/10/2000. In forza di denun-

cia di successione testamentaria da XXX; registrato a Aulla, in data 08/11/1955, al n. 40 VOL. 227; trascritto a Massa Carrara, in data 02/11/1955, ai n. di REG. PART. 3475.

Note: Successione in forza del testamento olografo 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: XXX XXX dal 27/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito del Dott. Morichelli Vertere, in data 16/10/2000, Rep. n. 48148; trascritto a Massa Carrara, in data 27/10/2000, al REG. PART. 6668 e REG. GEN. 9781

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 452 del 2002

Intestazione: XXX XXX - XXX XXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Note tipo pratica: Variante alla DIA prot n. 15266 del 14/09/2000

Per lavori: Variazione della destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

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

Numero pratica: CIL n.13 del 2014

Intestazione: XXX XXX - XXX XXX

Tipo pratica: CIL

Note tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera, ai sensi dell'art 80, comma 2, L.R. 1/2005

Per lavori: Per la porzione di fabbricato oggetto di RGEI 175/2018, i lavori riguardavano la sostituzione di sanitari per i servizi igienici, sostituzione elementi radianti con revisione impianto idrico e termico, sostituzione degli infissi interni, sostituzione dei pluviali e canali di gronda, coibentazione interna parziale delle murature, tinteggiatura interna.

Oggetto: comunicaz. art. 80 LRT 1/2005

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

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Si premette che dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Aulla, sono state riscontrate n. 2 pratiche edilizie inerenti il fabbricato e più precisamente la DIA n. 452 del 2002 e la CIL n. 13 del 2014. Poiché la CIL n. 13 del 2014 risulta una semplice Comunicazioni di Inizio Lavori per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 80 comma 2 LRT 1/2005, per la conformità edilizia dell'unità immobiliare, necessita fare riferimento alla DIA 452 del 2002, si evidenzia inoltre che comunque confrontando lo stato progettuale della DIAn. 452 del 2002 con la CIL n. 13 del 2014, si riscontra all'interno dell'unità immobiliare oggetto dipignoramento, una diversa scala interna in corrispondenza dell'ingresso. Più precisamente nella DIA n. 452 del 2002 si riporta nell'ingresso una scala costituita da n. 1 rampa con forma ad "L", mentre nella CIL n. 13 del 2014 si rileva la al posto della scala ad "L", una scala a chiocciola. Per la sostituzione della scala ad "L" con la scala a chiocciola viste le diverse dimensioni, è stato sicuramente necessario modificare il foro nel solaio del piano primo (modifica strutturale), pertanto per legittimare tale modifica avrebbe dovuto essere presentata una DIA presso il settore Urbanistica del Comune di Aulla ed anche unapratica presso il Genio Civile.

Confrontando lo stato concessionato (pratica edilizia DIA n. 452 del 2002, presente presso il settore Ur-

banistica del Comune di Aulla) con lo stato rilevato dal Perito, si riscontrano le seguenti irregolarità:

- Nella DIA n. 452 del 2002 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Fig. 33 Mp. 263 Sub. 8) risulta completamente separata dall'unità immobiliare adiacente (Fig. 33 Mp. 263 Sub. 9), mentre, durante il sopralluogo effettuato dal perito per il rilievo dell'immobile, le due unità immobiliari risultavano comunicanti e totalmente collegate mediante realizzazione di aperture nei muri portanti al piano terra e primo e mediante demolizione di parete divisoria interna al piano terra, all'interno di un bagno. Si evidenzia che anche gli impianti, elettrico e termosanitario, al momento del sopralluogo risultavano unici per entrambe le due unità immobiliari (sub. 8 e 9), come già detto, collegate e modificate per essere utilizzate come unica unità immobiliare adibita a Bed and Brackfast.
- Allo stato attuale si rileva diversa destinazione di alcuni locali interni, tra cui in particolare il locale ad uso cantina al piano terra risulta completamente trasformato a piccola piscina interna.
- Allo stato attuale si rileva la presenza di n° 2 soppalchi (dei quali uno in vetro ed acciaio) nella zona centrale del piano primo, dei quali uno ospita due letti singoli. I due soppalchi hanno un'altezza media inferiore a 240 cm pertanto, pertanto non possono essere utilizzati come camera da letto.
- Allo stato attuale si riscontra il prolungamento della scala a chiocciola interna, necessario per raggiungere i nuovi soppalchi
- Allo stato attuale non risulta più presente, una scaletta interna, che partiva dalla sala (attualmente trasformata in locale lavanderia) posta al piano terra e serviva per accedere al vano situato al piano sottotetto, inoltre è stato chiuso il foro nel solaio che ospitava la scala ed è stata realizzata una nuova apertura nella muratura portante di pietrame, per accedere a tale vano direttamente dai nuovi soppalchi
- Allo stato attuale si riscontrano differenze delle altezze interne e delle dimensioni planimetriche di alcuni locali
- Allo stato attuale si rileva la presenza di alcuni gradini interni, necessari per compensare dei dislivelli presenti tra i vari piani di calpestio

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il settore Urbanistica del Comune di Aulla e presentazione di pratica sismica in sanatoria presso il Settore Sismica della Regione Toscana

Descrizione delle opere da sanare: vedi irregolarità sopra riportate

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria : € 2.800,00

Pratica di sanatoria per settore sismica: € 3.700,00

(comprende anche la verifica strutturale per il vano adibito a piscina interna)

Sanzione pecuniaria + doppio dei diritti di segreteria: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 7.800,00**

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:	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
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

Note generali sulla conformità: Vedi conformità edilizia punto 7.1

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

Unità ad uso residenziale facente parte di un fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra (di cui l'ultimo costituente il sottotetto). I vari piani risultano tutti collegati tra loro internamente tramite scala a chiocciola. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso uno stradello comunale pedonale (coperto in parte da volte in muratura di pietrame, sottostanti ad alcuni edifici presenti). Nel lato est del fabbricato è presente una seconda porta d'ingresso antistante la piccola corte identificata al mappale 615 del foglio 33 del Comune di Aulla e raggiungibile tramite uno stradello privato carrabile. Tale stradello privato, insiste su dei mappali di altra proprietà (mapp.le 277 e 271 del foglio 33 del Comune di Aulla), che non sono oggetto di pignoramento. Si evidenzia che non sono stati riscontrati dai sottoscritti documenti dai quali si evince la presenza di una servitù di passo, a favore dell'immobile pignorato. Si precisa che la piccola corte posta nel lato est dell'edificio distinta catastalmente alla particella 615, risulta di proprietà del sig. XXX XXX (esecutato), ma non risulta oggetto di pignoramento. Per tale motivo, in caso di vendita, tale particella 615 del foglio 33 del Comune di Aulla, resterebbe di altra proprietà rispetto al fabbricato oggetto di RGEI 175/18. Tale corte collega direttamente l'ingresso lato est del fabbricato, allo stradello privato sopra detto.

L'unità immobiliare risulta in ottimo stato in quanto oggetto di recenti interventi di manutenzione. Internamente le pareti sono per lo più in pietra a vista, con zoccolature e porzioni intonacate, i pavimenti sono in resina e la struttura portante del fabbricato risulta in muratura di pietrame, tirantata con catene in acciaio. La copertura risulta in elementi di legno.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta completamente arredata (al momento del sopralluogo da parte del Perito), con arredi in buono stato.

Si evidenzia che allo stato attuale, l'unità immobiliare pignorata, risulta direttamente collegata all'unità immobiliare confinante (identificata col sub. 9) di proprietà della signora XXX XXX e che tale sub. 9 non risulta

oggetto della presente RGEI 175/2018. Anche gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento risultano unici per le due unità, pertanto si evidenzia che per poter separare le due unità immobiliari (il sub. 8 oggetto di pignoramento dal sub. 9), necessita poter accedere all'unità immobiliare identificata col subalterno 9.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXX XXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX - Stato Civile: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva reale mq **210,21**

E' posto al piano: Terra - Primo - Secondo (sottotetto)

L'edificio è stato ristrutturato nel 2002 e nel 2014 (vedi pratiche edilizie: DIA 452/02 e CIL 13/14)

ha un'altezza utile interna di metri lineari:variabili, vedi rilievo del perito

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:L'immobile risulta in buono stato con finiture ed impianti di recente rifacimento. Come già detto allo stato attuale è collegato direttamente con il subalterno 9 adiacente ed insieme a questo è utilizzato come Bed and Breakfast.

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: **anta a battente** materiale: **legno**
 protezione: **inesistente**(non sono presenti persiane, tapparelle inferriate.
 condizioni: **buone**
 Note: Infissi in legno con vetrocamera

Infissi interni tipologia: **a battente**
 materiale: **ferro-vetro e legno**
 condizioni: **buone**
 Note: Le porte interne risultano alcune in acciaio e vetro, mentre altre in legno.

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

Pareti esterne materiale: **muratura di pietrame**
 coibentazione: **non visibile**
 rivestimento: **al rustico**
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **resina**
 condizioni: **buone**

Plafoni	<p>materiale: solai in acciaio, volte in pietra, solaio copertura in legno condizioni: buone Note: Al piano terra, i soffitti sono costituiti in parte da volte in pietra, in parte in solaio laterocementizio. Al piano primo, per la parte in corrispondenza dei soppalchi, uno risulta in solaio ed uno in acciaio e vetro. Al piano sottotetto è visibile direttamente la copertura in elementi lignei.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: Il bagno al piano primo risulta rivestito con piastrelle in ceramica. Il bagno al piano terra, non è rivestito ma risulta verniciato con apposita pittura lavabile</p>
Scale	<p>posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: buone</p>
Impianti:	
Riscaldamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: radiatori in acciaio a parete condizioni: buone conformità: non noto se presente Note: L'impianto di riscaldamento risulta tutt'uno con l'unità immobiliare adiacente(sub. 9 di altra proprietà)</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non noto se presente Note: L'impianto elettrico risulta tutt'uno con l'unità immobiliare adiacente(sub. 9 di altra proprietà)</p>
Fognatura	<p>tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevabile condizioni: non rilevate conformità: non noto se presente</p>
Gas	<p>tipologia: autonomo conformità: non noto se presente Note: L'impianto gas risulta tutt'uno con l'unità immobiliare adiacente(sub. 9 di altra proprietà)</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevate conformità: non noto se presente Note: L'impianto idrico risulta tutt'uno con l'unità immobiliare adiacente (sub. 9 di altra proprietà)</p>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non nota
Note	Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità. L'impianto elettrico risulta unico per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 8) e per l'unità immobiliare adiacente (sub. 9)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto ad elementi radianti in acciaio
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	Realizzazione non nota. Revisione dell'impianto con CIL n. 13-2014.
Note	Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità. L'impianto di riscaldamento risulta unico per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 8) e per l'unità immobiliare adiacente (sub. 9) e la caldaia risulta posizionata all'interno di un locale situato nel sub. 9 di altra proprietà.

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non nota
Note	Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità. L'impianto idrico risulta unico per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 8) e per l'unità immobiliare adiacente (sub. 9)

Impianto Condizionamento:

Esiste impianto condizionamento	NO
---------------------------------	----

Impianto fotovoltaico / produzione acqua calda:

Esiste impianto Impianto fotovoltaico / produzione acqua calda	NO
--	----

Impianto gas:

Esiste impianto gas	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non nota
Note	Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità. L'impianto gas risulta unico per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 8) e per l'unità immobiliare adiacente (sub. 9)

Impianto fognatura:

Esiste impianto fognatura	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non nota

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	122,89	1,00	122,89
Locale accessorio	sup reale lorda	23,38	0,35	8,18
Soppalco non abitabile	sup reale lorda	29,42	0,35	10,30
Lavanderia	sup reale lorda	25,71	0,35	9,00
		201,40		150,37

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: 2-2018

Zona: Aulla - Loc. Canova

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione (Abitazione di tipo popolare A4 vedi visura)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 960

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

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla - settore Edilizia Privata;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi per tipologia di immobile ad uso residenziale:

Valore di mercato minimo: €/mq 640,00

Valore di mercato massimo: €/mq 960,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:**Unità abitativa Loc. Canova - Aulla. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.355,20

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	122,89	€ 960,00	€ 117.974,40
Locale accessorio	8,18	€ 960,00	€ 7.852,80
Soppalco non abitabile	10,30	€ 960,00	€ 9.888,00
Lavanderia	9,00	€ 960,00	€ 8.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.355,20
Valore corpo			€ 144.355,20
Valore complessivo intero			€ 144.355,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.355,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità abitativa Loc. Canova - Aulla	Abitazione di tipo popolare [A4]	150,37	€ 144.355,20	€ 144.355,20

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%) € 21.653,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.450,00

Costi necessari per dividere e rendere indipendente l'unità immobiliare di cui al Fg. 33 Mp. 263 sub. 8 oggetto di pignoramento, dall'adiacente unità di cui al sub. 9 (tale costo rappresenta il 50% dell'importo complessivo riportato nel Computo metrico di massima allegato alla presente perizia, poichè l'altro 50% dell'importo del computo, dovrà gravare sul subalteno 9 di altra proprietà) € -23.055,95

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €91.195,97

Prezzo di vendita arrotondato dell'immobile nello stato di " libero" €91.200,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Allegati:

- Documentazione fotografica RGEI 175/2018
- Rilievo del Perito Estimatore
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale del fabbricato
- Estratto di mappa
- Tabelle OMI
- Ispezione ipotecaria del 04-06-2019
- CIL n. 13-2014
- DIA n. 452-2002
- Contratto comodato gratuito
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Computo metrico di massima
- Nota di iscrizione ipoteca volontaria
- Nota di trascrizione atto di pignoramento

Data generazione:
19-07-2019

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli