

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/12/2021

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

II° AGGIORNAMENTO PERIZIA IMMOBILIARE DEL 13/12/2021

L'aggiornamento della perizia è redatta per l'esatta indicazione degli estremi catastali a seguito di ordinanza del G.E. udienza del 01.12.2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - UNICO

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

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via del Molino 1/A - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: UNICO

Categoria:

[REDACTED] foglio 22, particella 1671, subalterno 3, indirizzo VIA DEL MOLINO 1/A, Comune AULLA, categoria A/7, classe 2, consistenza Vani 17, rendita € 2.458,33;

[REDACTED]), foglio 22, particella 1671, subalterno 4, indirizzo VIA DEL MOLINO 1/A, Comune AULLA, categoria C/6, classe 8, consistenza Mq 97, rendita € 365,70;

[REDACTED], foglio 22, particella 1776, indirizzo VIA DEL MOLINO 1/A, Comune AULLA, categoria F/1, Area urbana di Mq 34,00.

2 Stato di possesso

Bene: Via del Molino 1/A - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: UNICO

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Molino 1/A - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: UNICO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Molino 1/A - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: UNICO

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5 Comproprietari

.

Beni: Via del Molino 1/A - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: UNICO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Molino 1/A - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: UNICO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Molino 1/A - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: UNICO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Molino 1/A - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Prezzo da libero: € 350.000,00

Prezzo da occupato: € 350.000,00

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione
Via del Molino 1/A

Lotto: 001 - UNICO

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: UNICO.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011, Via del Molino 1/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (PROP. 1/1), foglio 22, particella 1671, subalterno 3, indirizzo VIA DEL MOLINO 1/A, Comune AULLA, categoria A/7, classe 2, consistenza Vani 17, rendita € 2.458,33;

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2020 protocollo n. MS0025221 in atti dal 26/08/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10989.1/2020).

Confini: A Nord con area demaniale; A Sud con strada comunale Via del Molino; A Est con la particella catastale N. 1292; A Ovest con la particella catastale 698;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (PROP. 1/1), foglio 22, particella 1671, subalterno 4, indirizzo VIA DEL MOLINO 1/A, Comune AULLA, categoria C/6, classe 8, consistenza Mq 97, rendita € 365,70;

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2020 protocollo n. MS0025221 in atti dal 26/08/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10989.1/2020).

Confini: A Nord con area demaniale; A Sud con strada comunale Via del Molino; A Est con la particella catastale N. 1292; A Ovest con la particella catastale 698;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (PROP. 1/1), foglio 22, particella 1776, indirizzo VIA DEL MOLINO 1/A, Comune AULLA, categoria F/1, Area urbana di Mq 34;

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2020 protocollo n. MS0025221 in atti dal 26/08/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10989.1/2020).

Confini: La particella è interclusa nel lotto oggetto di pignoramento Part.IIa 1671;

Conformità catastale:

A seguito di nuovo sopralluogo e di ispezione presso l'agenzia delle entrate provinciale l'immobile risulta correttamente censito, fatto salvo la realizzazione degli interventi eseguiti in assenza di idoneo titolo edilizio non suscettibili di sanatoria edilizia e per tanto da demolire;

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Aulla. L'immobile è situato nella zona semi centrale, distante circa 500m dalla Strada Statale SS62 della Cisa; Il tessuto urbano della Città di Aulla è molto variegato, sono presenti varie tipologie edilizie, da edifici mono familiari ad edifici plurifamiliari multipiano, oltre una discreta area artigianale ed industriale. Nelle vicinanze sono presenti comunque urbanizzazioni secondarie molto importanti tra le quali scuole elementari, medie e superiori, oltre a centri di quartiere con servizi sanitari regionali e ambulatori specialistici. La Città di Aulla, come già sopra citato, è molto vicina alle strade di grande comunicazione dove è possibile raggiungere in breve tempo gli importanti centri di Santo Stefano Magra, Pontremoli, La Spezia e Sarzana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Spezia - Santo Stefano Magra - Sarzana - Pontremoli. .

Attrazioni paesaggistiche: Zona Montana Lunigiana - Zone Marittime : Cinque Terre - Golfo di Lerici - Versilia..

Attrazioni storiche: Borghi Storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si precisa che al momento del sopralluogo, i locali adibiti a sottotetto trasformati in civile abitazione, erano occupati dai figli del Sig. De Nitto (esecutato), come indicato dal custode nel 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 [REDACTED];
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO ; Importo ipoteca: € 150.000/00; Importo capitale: € 300.000/00 ; A rogito di NOT. V. MORICHELLI in data 13/07/2007 ai nn. 79748/17519; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 20/07/2007 ai nn. 8791/2226 ; Note: Si precisa che su tale formalità esistono due annotamenti a margine, ovvero annotazione n. 2220 del 05/12/2007 (Erogazione parziale) e annotazione n. 1087 del 18/07/2008 (Erogazione a saldo).

- Ipoteca legale attiva [REDACTED]
Derivante da: ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo ipoteca: € 11.070/82; Importo capitale: € 22.141/64 ; A rogito di Atto pubblico amministrativo in data 06/11/2008 ai nn. 2991/66; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 15/12/2008 ai nn. 14545/2659

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] h-
[REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Importo ipoteca: € 194/00; Importo capitale: € 3.000/00 ; A rogito di TRIBUNALE DI FIRENZE in data 01/12/2014 ai nn. 1424; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 12/02/2015 ai nn. 1085/130

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 29/08/2014 ai nn. 2974 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 03/11/2014 ai nn. 8631/6704;

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 05/11/2016 ai nn. 3084 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 10/11/2016 ai nn. 10223/7417;

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 18/12/2017 ai nn. 3451 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 22/12/2017 ai nn. 11382/8378;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Descrizione Onere : [REDACTED]

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. I. ZAN-
NONI, in data 10/09/1992, ai nn. 126847; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data
29/09/1992, ai nn. 8585/6450.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8558/1999

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione Baracca di Cantiere

Oggetto: Installazione temporanea

Presentazione in data 31/05/1999 al n. di prot. 8558

Numero pratica: 1178/2005

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Trasformazione locali uso deposito da temporaneo a definitivo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/2005 al n. di prot. 0020604

Numero pratica: 5636/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di edificio abitativo unifamiliare in sostituzione di edificio esistente da demolire

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/01/2005 al n. di prot. 02

Rilascio in data 06/12/2006 al n. di prot. 66/2006

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si precisa che ad oggi non risulta ancora stata presentata formalmente la fine dei lavori delle opere relative a tale autorizzazione.

7.1 Conformità edilizia:

- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

A seguito di accurato sopralluogo e verifica dei titoli edilizi che hanno legittimato il fabbricato, sono state riscontrate numerose difformità, tra le quali alcune in difformità al titolo edilizio per la quale è possibile applicare l'Art. 209 LRT 65/2014 (Accertamento di conformità) ed alcune per le quali non è possibile l'applicazione dell' articolo precedentemente indicato, per tanto oggetto di demolizione e/o rimessa in pristino.

Le opere eseguite in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato per quali è possibile richiedere l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 sono le seguenti :

***PIANO SEMINTERRATO**

- *Diversa distribuzione degli spazi interna oltre alla diversa realizzazione della scala interna di collegamento ai vari piani;*
- *Modifiche delle aperture finestrate nei vari prospetti dell'edificio oltre a quelli relativi agli accessi carrai dell'autorimessa;*

***PIANO TERRA**

- *Diversa distribuzione degli spazi interna oltre alla diversa realizzazione della scala interna di collegamento ai vari piani;*
- *Diversa realizzazione delle aperture finestrate nei vari prospetti dell'edificio;*
- *Diversa realizzazione del posizionamento dei pilastri del portico;*
- *Lieve ampliamento della terrazza nel lato Nord dell'edificio;*
- *Realizzazione di scale esterne di accesso all'immobile nei prospetti Est ed Ovest;*
- *Realizzazione di nuovi marciapiedi e camminamenti a corredo dell'edificio;*

***PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) :**

- *Diversa distribuzione degli spazi interni ottenendo di fatto due unità abitative distinte;*
- *Diversa realizzazione delle aperture nei vari prospetti dell'edificio;*
- *Lieve ampliamento della terrazza lato Nord dell'edificio;*

Per quanto concerne le opere eseguite in difformità ed in assenza di titolo edilizio per quali non è possibile l'applicazione dell'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 e quindi oggetto di demolizione e rimessa in pristino come da computo metrico estimativo allegato alla presente perizia, si è riscontrato quanto segue :

PIANO TERRA (CORTE PERTINENZIALE)

- *Realizzazione di manufatto in struttura lignea adibita a ricovero auto ed attrezzatura (Vedi Manufatto A).*
- *Realizzazione di box prefabbricato in pannelli metallici autoportante adibito al ricovero attrezzatura (Vedi Manufatto B).*
- *Realizzazione di tettoia in struttura lignea in ampliamento all'edificio principale nel prospetto ovest (vedi Manufatto C)*

PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)

- *Formazione di due unità immobiliari distinte, mediante la formazione di varie tramezzature al fine di ricavare dei vani abitabili, oltre alla realizzazione di impiantistica per le varie utenze domestiche;*

- **Regolarizzabili mediante:**

Accertamento di conformità in sanatoria ART. 209 L.R.T. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare:

Le opere eseguite in difformità al titolo edilizio per le quali è possibile l'applicazione di accertamento di conformità in sanatoria ART. 209 L.R.T. 65/2014 sono le seguenti :

***PIANO SEMINTERRATO**

- *Diversa distribuzione degli spazi interna oltre alla diversa realizzazione della scala interna di collegamento ai vari piani;*
- *Modifiche delle aperture finestrate nei vari prospetti dell'edificio oltre a quelli relativi agli accessi carrai dell'autorimessa;*

***PIANO TERRA**

- Diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla diversa realizzazione della scala interna di collegamento ai vari piani;
- Diversa realizzazione delle aperture finestrate nei vari prospetti dell'edificio;
- Diversa realizzazione del posizionamento dei pilastri del portico;
- Lieve ampliamento della terrazza nel lato Nord dell'edificio;
- Realizzazione di scale esterne di accesso all'immobile nei prospetti Est ed Ovest;
- Realizzazione di nuovi marciapiedi e camminamenti a corredo dell'edificio;

***PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)**

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa realizzazione delle aperture nei vari prospetti dell'edificio;
- Lieve ampliamento della terrazza lato Nord dell'edificio;

SPESE E OPERE PER RIMESSA IN PRISTINO

- SANZIONE AMMINISTRATIVA ART. 209 L.R.T. 65/2014: € 1.032,00
- ONORARIO PROFESSIONALE ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 209 L.R.T. 65/2014: € 6.000,00
- DEMOLIZIONE OPERE NON SANABILI: € 21.327,00

Oneri Totali: € 28.359,00**Note sulla conformità edilizia:**

Si segnala che da indagine effettuata presso gli uffici tecnici regionali - settore sismico - in riferimento all'ultimo titolo edilizio che di fatto legittima il fabbricato, è stato eseguito deposito strutturale ai sensi della Legge 1086/71 Pratica Sismica n. 136/05 prot. 25603 del 07/03/2005; Si segnala infine che ad oggi non sono ancora stati prodotti relazione di fine lavori e collaudo strutturale delle opere realizzate.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	S.A. 1 – AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE – AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona Agricola, territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo)
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano Strutturale definisce le aree del territorio aperto extraurbano - agricolo e boschivo in tre classificazioni con valori salvaguardie ed indirizzi diversi. Le classificazioni S.A.1, S.A.2 e S.A.3 vengono riprese dal Regolamento Urbanistico che in cartografia le individua con apposita retinatura e sigla : S.A.1 = Aree di tutela ambientale Risorsa di notevole rilevanza territoriale estensiva . Pur presentando situazioni a volte di grado si caratterizza per l'alto valore paesistico - ambientale . Comprende le parti boscate e collinari gli obiettivi di tale sistema sono : 1) Tutela delle aree boscate ; 2) Tutela della rete della viabilità storica ; 3) Recupero delle aree degradate ; 4) Recupero e

	<p>messa in sicurezza del territorio ; 5) Valorizzazione manufatti storici ; 6) conseguimento di condizioni</p> <p>5) Eventuale istituzione di nuove aree per servizi pubblici e standard a verde pubblico e sportivo solo per la fascia di pianura . 6) Nelle aree S.A.2 si applica la Legge Regionale 25/97</p> <p>S.A.3 = Aree di Riqualificazione Ambientale Aree agricole e/o non edificate prive di ogni attività agricola diffusa. Aree di medio valore ambientale e soggette ad una certa pressione insediativa. Gli obiettivi di tale sistema sono: 1) Valorizzazione delle caratteristiche ambientali e del sottosistema ; 2) Valorizzazione del sistema ambientale residuo ; 3) Integrazione residenziale e creazione di servizi con alta valorizzazione ambientale ; 4) Nelle aree S.A.3. si applica la L.R. 25/97; Nelle aree S.A.3 che sono anche perimetrare da apposito tratteggio, oltre alla L.R. 25/97 si applica l'articolo 33 che regola le aree agricole a perimetrazione e normativa particolare. Nelle aree regolate dal presente articolo 32, le attività artigianali e commerciali esistenti possono rimanere a condizione che siano compatibili con leggi e/o regolamenti di settore I nuovi metri cubi di costruzione all'interno di tale perimetrazione, sono rientrati nel conteggio di U.T.O.E. (ad esclusione degli ampliamenti per servizi igienico e sanitari).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **UNICO**

L'immobile oggetto di stima è per definizione una villa disposta su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato, con accesso indipendente da Via del Molino; L'immobile, di recente costruzione, è formato da un piano seminterrato adibito in parte a garage, in parte a cantina ed in parte a taverna; Un piano terra costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione; Un piano primo (sottotetto) costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione; Si segnala che nella resede esclusiva del fabbricato sono stati realizzati dei manufatti adibiti a ricovero attrezzi e deposito, fatta eccezione di un manufatto dove sono stati realizzati tre locali ad uso civile abitazione; Il fabbricato principale al suo interno è così suddiviso; - PIANO SEMINTERRATO : Ampio locale ad uso autorimessa accessibile dalla pubblica strada mediante accesso carraio nella corte esclusiva dell'immobile; Cinque locali ad uso deposito/cantina accessibili direttamente dalla corte del fabbricato o da scala interna di collegamento con il piano terra; Un locale ad uso taverna accessibile dal piano terra mediante scala a chiocciola o direttamente dalla corte del fabbricato; PIANO TERRA : Unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da ampio soggiorno, cucina, tre camere e due bagni, corredato da ampio portico e terrazza nel lato Nord, il tutto accessibile dal direttamente dalla corte del fabbricato attraverso scale esterne o da scala interna di collegamento dei vari piani; PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) : due unità immobiliari ad uso civile abitazione entrambe composte da soggiorno, cucina, bagno e camera, corredate da ampia terrazza lato monti e due piccole terrazze lato mare; Da segnalare nelle immediate vicinanze al fabbricato la presenza di metanodotto gestito dalla società Snam Rete Gas.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Leonzio De Nitto- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.222,00**

E' posto al piano: Seminterrato - Terra - Primo (Sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1/A; ha un'altezza utile interna di circa m. DA MI 2,00 a MI 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, alla data dell'ultimo sopralluogo si presentava in uno stato cattiva conservazione rispetto ai sopralluoghi precedenti; Da segnalare una copiosa infiltrazione d'acqua nei locali ad uso sottotetto;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione:

inesistente condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: Gas rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Tubi in Rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori in alluminio
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Inferiore a 35kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue

*A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

-100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) •

-100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale

-100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore

-50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

* B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

-50% Vani accessori comunicanti

-25% Vani accessori non comunicanti

*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

-30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti

-15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti

-10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ACCESSORIA PIANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	236,00	0,25	59,00
SUP. RESIDENZIALE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
SUP. BALCONI PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	91,00	0,25	22,75
SUP. ACCESSORIA PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)	sup lorda di pavimento	150,00	0,25	37,50
SUP. ACCESSORIA CORTE	sup lorda di pavimento	2.595,00	0,01	25,95
		3.222,00		295,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre - 2017

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villa e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1900,00

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca dal più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Ville o Villini - stato conservativo normale da Min. € 1.300/00 a Max. € 1.900 - Fonte da Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle entrate SECONDO SEMESTRE ANNO 2017.;

8.3 Valutazione corpi:**UNICO.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 442.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ACCESSORIA PIANO SEMINTERRATO	59,00	€ 1.500,00	€ 88.500,00
SUP. RESIDENZIALE PIANO TERRA	150,00	€ 1.500,00	€ 225.000,00
SUP. BALCONI PIANO TERRA	22,75	€ 1.500,00	€ 34.125,00
SUP. ACCESSORIA PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)	37,50	€ 1.500,00	€ 56.250,00
SUP. ACCESSORIA CORTE	25,95	€ 1.500,00	€ 38.925,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 442.800,00
Valore corpo	€ 442.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 442.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 442.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UNICO		295,20	€ 442.800,00	€ 442.800,00

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%)	€ 66.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 28.359,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 348.201,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 348.021,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 350.000,00

Massa 13/12/2021

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi