

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **127/2016**

promossa da

XXXXXXXXXX . XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

RIUNITA CON PROCEDURA

N° Gen. Rep **10/2018 E.I.**

promossa da

XXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

data udienza ex art. 569 c.p.c.: del 13/06/2018 ore 9:00

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1 – Comune di Aulla (MS)

LOTTO N.2 – Comune di Bagnone (MS)

LOTTO N.3 – Comune di Massa (MS)

LOTTE N.4 e N.5 – Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini

Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V

Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana (SP)

Email: dav.ambrosini@gmail.com

Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

XXXXXXXXXX [REDACTED] C. F. XXXXXXXXXX, foglio 24, particella 149, subalterno 20, indirizzo Piazza Castello SNC, piano T-1, comune Aulla, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 195,22

Corpo: Immobile N.2

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

XXXXXXXXXX [REDACTED] C. F. XXXXXXXXXX, foglio 24, particella 149, subalterno 21, indirizzo Piazza Castello SNC, piano T-1, comune Aulla, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 141 mq, rendita € 195,22

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

XXXXXXXXXX [REDACTED] C. F. XXXXXXXXXX, foglio 62, particella 192, subalterno 10, indirizzo Via Santa Maria N.3, piano 3, comune Bagnone, categoria A4, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 47 mq, rendita € 97,09

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

XXXXXXXXXX [REDACTED], C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, [REDACTED] C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 152, particella 116, subalterno 31, indirizzo Via Magliano, piano S1, comune Massa, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 57, rendita € 400,25

foglio 152, particella 196, subalterno 1, indirizzo Via Magliano, piano T, comune Massa, categoria C6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 18,59

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

XXXXXXXXXX [REDACTED] C. F. XXXXXXXXXX, foglio 12, particella 686, subalterno 5, indirizzo Via Chiusura, piano 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A2, classe

3, consistenza 5,5 vani, superficie 100 mq, rendita € 426,08

foglio 12, particella 686, subalterno 15, indirizzo Via Chiusura, piano 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C2, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 101,12

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Categoria: Abitazione in villini [A7]

XXXXXXXXXX [REDACTED] C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, [REDACTED] F: XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 15, particella 837, subalterno 1, indirizzo Via Madonna della Neve SNC, piano S1-T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 188 mq, rendita € 856,03

foglio 15, particella 837, subalterno 2, indirizzo Via Madonna della Neve SNC, piano S1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 34 mq, rendita € 70,24

foglio 15, particella 837, subalterno 3, comune Villafranca in Lunigiana

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 15, particella 712, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 1020, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 1,58,

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Possesso: Libero

Corpo: Immobile N.2

Possesso: Libero

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Possesso: Libero

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Possesso: Libero

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4



Corpo: Immobile 5

Possesso: Occupato da ██████████ XXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2017 per l'importo di euro 380,00 con cadenza mensile Registrato a Aulla il 26/01/2017 ai nn.000062-SERIE 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2020 (Contratto non opponibile alla Procedura)

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Possesso: Occupato ██████████

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Immobile N.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Creditori Iscritti: XXXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX,, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX procedura E.I. 10/18

5. Comproprietari

Beni: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Immobile N.2

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: XXXXXXXXXXX

Beni: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: XXXXXXXXXXX

6. Misure Penali

Beni: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Immobile N.2

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Immobile N.2

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Continuità delle trascrizioni: SI



Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Prezzo da libero: € 84.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Prezzo da libero: € 13.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00.

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Prezzo da libero: € 98.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Prezzo da libero: € 105.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Prezzo da libero: € 350.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Aulla (MS)
Località/Frazione Pallerone
Piazza Castello

Lotto: 1 - LOTTO N.1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile N.1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS) frazione: Pallerone, Piazza Castello

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano primo con locali accessori disposti a piano terra, con scala esterna di accesso e corte comuni all'Immobile N. 2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: [REDACTED] (MS) - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX [REDACTED] C. F. XXXXXXXXXX, foglio 24, particella 149, subalterno 20, indirizzo Piazza Castello SNC, piano T-1, comune Aulla, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 195,22

Derivante da: Immobile individuato al Foglio 26, particella 149, Sub. 10 categoria A/4, consistenza 5,5 vani, rendita Lire 517, a seguito di • Denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio del 19/04/1991 in atti dal 30/03/1995 FRZ-VSI (n. 5157.1/1991)

Confini: Piano terra: Ripostiglio sottoscala: Lato Nord altra proprietà (mapp. 149), lato Est passaggio comune, lato Sud Piazza Castello, lato Ovest scala di accesso al piano primo degli Immobili 1 e 2; Cantina: Lato Nord ed Est Immobili 1 e 2, lato Sud altra proprietà (mapp. 149), lato Ovest porticato comune; Piano primo: Lato Nord Immobile 2, lato Est e Sud altra proprietà (mapp. 149), lato Ovest corte comune agli Immobili 1 e 2.

Note: Si rileva che sull'ingresso del fabbricato è presente una targa che riporta un differente indirizzo: Via Lungo Aulella N. 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione del primo accesso agli immobili.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: PIANO TERRA 1) LOCALE RIPOSTIGLIO - diversa configurazione planimetrica e spessore dei muri rappresentati; - diversa altezza interna (253 anziché i 265 cm indicati) 2) CANTINA -

mancata indicazione del collegamento esistente tra le cantine degli Immobili 1 e 2 realizzata attraverso un varco nel muro posto lungo il lato Est del locale; - al posto del passaggio è indicata una nicchia rappresentata peraltro in posizione difforme dallo stato dei luoghi PIANO PRIMO - diverso spessore dei muri perimetrali sui lati Nord ed Est dell'Immobile 1 - diversa dimensione del locale disimpegno - mancata indicazione della minore altezza interna dei locali disimpegno e wc

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Piazza Castello), non corrisponde a quello indicato sulla targa apposta sul fabbricato: Via lungo Aulella N.10 I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

Identificativo corpo: Immobile N.2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS) frazione: Pallerone, Piazza Castello

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano primo con locali accessori e corte pertinenziale disposti a piano terra, scala esterna di accesso e corte comuni all'Immobile N. 1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: [REDACTED] Stato

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX [REDACTED] F. XXXXXXXXXX, foglio 24, particella 149, subalterno 21, indirizzo Piazza Castello SNC, piano T-1, comune Aulla, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 141 mq, rendita € 195,22

Derivante da: Immobile individuato al Foglio 26, particella 149, Sub. 10 categoria A/4, consistenza 5,5 vani, rendita Lire 517, a seguito di • Denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio del 19/04/1991 in atti dal 30/03/1995 FRZ-VSI (n. 5157.1/1991)

Confini: Piano terra: Lato Nord altra proprietà (mapp. 149), lato Est corte pertinenziale e altra proprietà (mapp. 149), lato Sud altra proprietà (mapp. 149) e lato Ovest Immobile 1 e altra proprietà; Piano primo: Lato Nord altra proprietà (mapp. 149), lato Est affaccio su corte pertinenziale, lato Sud Immobile 1 e corte comune agli Immobili 1 e 2, lato Ovest corte comune agli Immobili 1 e 2 e altra proprietà (mapp. 149).

Note: Si rileva che sull'ingresso del fabbricato è presente una targa che riporta un differente indirizzo: Via Lungo Aulella N. 12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione del primo accesso agli immobili.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: PIANO TERRA CANTINA 1 - mancata indicazione del collegamento esistente tra le cantine degli Immobili 1 e 2 realizzata attraverso un varco nel muro posto lungo il lato Ovest del locale; CANTINA 2 - diversa rappresentazione del muro posto lungo il lato Nord (spessore e andamento); CORTE PERTINENZIALE Rappresentazione parziale della corte di pertinenza PIANO PRIMO - diversa

rappresentazione del muro che delimita l'Immobile 2 lungo il lato Nord (spessore e andamento); - diversa configurazione planimetrica e presenza di una tramezzatura in cartongesso all'interno della camera 1 (rappresentata catastalmente come unico locale)

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Piazza Castello), non corrisponde a quello indicato sulla targa apposta sul fabbricato: Via lungo Aulella N.12 I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili 1 e 2 oggetto di stima si collocano nel nucleo storico di Pallerone (frazione del Comune di Aulla), borgo di origine medievale, posto sulla sinistra del torrente Aulella, collocato lungo la Statale del Cerreto. Delle fortificazioni erette nel XVI secolo a protezione dell'insediamento ad opera dei Malaspina, rimangono poche tracce delle mura e il castello nuovo, che ha accorpato la vecchia fortificazione di origine più antica. Esso conserva l'originaria torre quadrata, di carattere militare ma il suo aspetto è stato ingentilito con l'aggiunta di grandi finestre e risulta un lussuoso edificio di 3 piani attualmente oggetto di un importante restauro. Gli immobili 1 e 2 (parte del compendio immobiliare oggetto della presente Esecuzione Immobiliare) si collocano nella propaggine Nord Occidentale del Castello-Palazzo, esternamente all'originario nucleo storico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (buona), Supermercato (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Aulella.

Attrazioni storiche: Castello di Pallerone.

Principali collegamenti pubblici: Linea bus per trasporto pubblico (linee 23, 30,31, 100 metri, Autostrada A12 6 Km circa, Linea ferroviaria con stazione Aulla 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Immobile N.1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), Piazza Castello

Libero

Note: L'immobile risulta libero. Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e dei Sig.ri XXXXXXXXX (██████████) e XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile risulta libero.

Identificativo corpo: Immobile N.2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), Piazza Castello

Libero

Note: Vedi Immobile 1

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 giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 83.000,00 (sorte capitale Euro 68.867,48, Interessi Euro 5.468,77, Spese Euro 8.663,75) - a favore di "XXXXXXXXX XXXXXXXXX", con [redacted] [redacted] (A4) codice fiscale XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/, contro: XXXXXXXXX, [redacted] (129) [redacted] codice fiscale XXXXXXXXX, gravante il diritto di: piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3; nuda proprietà 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, Via Chiusura, natura A/2 — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5; - 686 sub. 15, Via Chiusura, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, mq. 22; proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, Via Di Magliano, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5; - 196 sub. 1, Via Di Magliano, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle:- 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 3, natura E-ENTE COMUNE, Via Piano di Virgoletta; proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/16 e N. 10/2018)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2



- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 83.000,00 (sorte capitale Euro 68.867,48, Interessi Euro 5.468,77, Spese Euro 8.663,75) - Formalità di riferimento: numero di registro particolare 1005 del 15.06.2010, a favore della "XXXXXXXXX", [redacted] domicilio ipotecario eletto: [redacted] XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro: * XXXXXXXXX, [redacted] codice fiscale XXXXXXXXX sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni, gravante: o l'intera quota di piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 54, con la particella 648 sub. 6, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 11,5, Via Santa Caterina n. 2; (oggetto di altra procedura N.d.R) * XXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXX, gravante il diritto di o piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3; o nuda proprietà 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di 1) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, Via Chiusura, natura A/2 — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5; - 686 sub. 15, Via Chiusura, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, mq. 22; o proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, Via Di Magliano, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, - 196 sub. 1, Via Di Magliano, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 3, natura E-ENTE COMUNE, Via Piano di Virgoletta; o proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. Quadro D La particella 837 deriva dalla fusione delle particelle 411 e 838 del foglio 15. La presente ipoteca giudiziale è presentata in quanto nella precedente nota in data 16 giugno 2010 n. 1005 di formalità il soggetto a favore è stato indicato come XXXXXXXXX, anziché come XXXXXXXXX.. (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/16 e N. 10/2018)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 75.000,00 (sorte capitale Euro 49.070,26) - a favore della "XXXXXXXXX", con [redacted] XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto: [redacted] XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro: * XXXXXXXXX, nata [redacted] codice fiscale XXXXXXXXX sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni, gravante: o l'intera quota di piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 54, con la particella 648 sub. 6, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 11,5, Via Santa Caterina n. 2; * XXXXXXXXX, [redacted] codice fi-

scale XXXXXXXXX, gravante il diritto di: o piena proprietà sugli Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3, piano 3; o nuda proprietà 1/1 sugli Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di 1) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, natura A/2 — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5, Via Chiusura, interno 2, piano 2; - 686 sub. 15, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Via Chiusura; o proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, Via Magliano, piano 1S; - 196 sub. 1, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10, Via Magliano, piano T; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta, piano Si; - 837 sub. 3, natura EU-ENTE URBANO, Via Piano di Virgoletta; o proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. Quadro D Il Tribunale di Massa ingiunge a XXXXXXXXX e a XXXXXXXXX di pagare in solido fra loro a XXXXXXXXX nella sua qualità di procuratore di XXXXXXXXX la somma di Euro 49.070,26 oltre interessi al tasso contrattuale di mora. (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/16 e E.I. 10/18)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di "XXXXXXX", [REDACTED] XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro: * XXXXXXXXX, [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXX [REDACTED] l'intera quota di piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 54, con la particella 648 sub. 6, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 11,5, Via Santa Caterina n. 2; * XXXXXXXXX, [REDACTED] XXXXXXXXX, gravante il diritto di: piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3, piano 3; o nuda proprietà 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, natura A/2 — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5, Via Chiusura, interno 2, piano 2; - 686 sub. 15, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Via Chiusura; proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, Via Magliano, piano 1S; - 196 sub. 1, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10, Via Magliano, piano T; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta, piano Si; - 837 sub. 3, natura

EU-ENTE URBANO, Via Piano di Virgoletta; o proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. divenuto definitivo per mancata opposizione nei termini (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/15 e N. 10/2018).

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 al nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Verbale di Pignoramento Immobili -"XXXXXXXXX", con esecutori XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro: XXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, gravante: l'intera quota di piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 54, con la particella 648 sub. 6, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 11,5, Via Santa Caterina n. 2; XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, gravante il diritto di: - piena proprietà sugli Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3; 2) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 3) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, natura A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5, Via Chiusura, interno 2, piano 2; 686 sub. 15, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Via Chiusura; - proprietà 1/2 sugli Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, Via Maglia no, piano 15; - 196 sub. 1, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10, Via Maglia no, piano T; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta, piano S1 - 837 sub. 3, natura EU-ENTE URBANO, Via Piano di Virgoletta; proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. Quadro D XXXXXXXXX trascrive pignoramento immobiliare per l'importo Euro 53.209,73=, oltre competenze, spese ed interessi di mora al tasso contrattuale (e, in ogni caso, nei limiti del c.d. "tasso soglia") maturati e maturandi dall'11.02.2010 al saldo effettivo ed ogni altra somma dovuta al saldo, oltre spese di notifica a margine e successive occorrente, oltre rimborso forfettario delle spese generali, oltre IVA e CPA di legge, in forza di atto di precetto notificato in data 05.01.2015 quanto a XXXXXXXXX ed in data 29.12.2014 quanto a XXXXXXXXX, su decreto ingiuntivo di pagamento n. 63/2011 D.I. - 2177/10 R.G. -391/11 Cron. provvisoriamente esecutivo e con dispensa dall'osservanza del termine di dieci giorni di cui all'art. 482 c.p.c., emesso dal Tribunale di Massa in data 08.02.2011, rilasciato in forma esecutiva in data 18.02.2011 e notificato in data 19.04.2011 quanto a XXXXXXXXX e in data 11.04.2011 quanto alla garante XXXXXXXXX, divenuto definitivo per mancata opposizione nei termini. (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/15 e N. 10/2018).

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

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:

Identificativo corpo: Immobile N.1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), Piazza Castello

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

Identificativo corpo: Immobile N.2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), Piazza Castello

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: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 04/02/1987 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zannoni di Aulla, in data 20/12/1973, ai nn. 24763; registrato a Aulla (MS), in data 04/01/1974, al nn. 8; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 11/01/1974, ai nn. 295.

Note: All'interno dell'Atto di donazione del 24-02-1987 RG 1621, RP N. 1230 veniva dichiarato che quanto posseduto, identificato catastalmente al NCT : - nel Comune di Aulla, Foglio 26, mapp. 149

Note: Con denuncia n. 2804.1/2002 per riunione di usufrutto della [REDACTED] OXXXXXXXXX OXXXXXXXXX, sopra generalizzata, del 30.03.2002, al Catasto Fabbricati di Aulla (MS), il diritto di usufrutto alla medesima spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle 149 sub. 20 e 21, passò a: - XXXXXXXXX, [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale XXXXXXXXX (assai attuale).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED] proprietaria (quota 1/1); dal 10/08/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 5744.1/2015 per riunione di usufrutto in [REDACTED] della signora XXXXXXXXX, sopra generalizzata, deceduta il 10.08.2015, al Catasto Fabbricati di Aulla (MS), il diritto di usufrutto alla medesima spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle 149 sub. 20 e 21, si riunì alla nuda proprietà e passò a XXXXXXXXX, sopra generalizzata

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Agli atti del Comune di Aulla non risultano presenti pratiche edilizie relative agli Immobili 1 e 2 (cfr. Comunicazione del Comune di Aulla in risposta alla "Richiesta di accesso agli atti" protocollata dallo scrivente).

Considerato che:

- gli Immobili sono stati iniziati e terminati in epoca anteriore al giorno 01/09/1967 (cfr. Atto di donazione trascritto a Massa Carrara, R.G. 1231 del 24/02/1987 a rogito del Notaio Vertere MORICHELLI;
- il compendio Immobiliare che costituisce il Castello di Pallerone di cui fanno parte integrante gli Immobili 1 e 2 è di origine medievale;

Valutate la tipologia edilizia e la tecnica costruttiva, unitamente alle risultanze delle indagini visive e dei rilievi metrici effettuati, si può dedurre che le difformità presenti rispetto alla planimetria catastale siano imputabili a meri errori di rappresentazione grafica piuttosto che a variazioni edilizie apportate in epoca successiva al 19 Aprile 1991, data di frazionamento.

Tale frazionamento (soppressione del sub. 10 e costituzione dei sub 20 e 21) sanciva una situazione di fatto già descritta all'interno dell'atto di donazione sopramenzionato e antecedente allo 01/09/1967 - in particolare la divisione in due appartamenti autonomi risale a data anteriore al 1960 (cfr. certificato notarile - atto di donazione del 24-02-1987 RG 1622)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e lo stato autorizzato (coincidente con quanto rappresentato nella planimetria

catastale (a meno degli errori grafici già evidenziati nel paragrafo relativo alla conformità catastale). Tuttavia è stata individuata una evidente difformità, verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 2.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere eseguite

Descrizione delle opere da sanare: Presenza di una tramezzatura in cartongesso all'interno della camera 1 (rappresentata catastalmente come unico locale) che la suddivide in due ambienti: una camera da 13,3 mq e una cabina armadi.

Intervento di messa in pristino: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità edilizia: cfr. nota Immobile 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	Zona " A/B " Aree di Insediamento Storico A/B
Norme tecniche di attuazione:	art. 7.7 e 8.8 delle Norme di Attuazione Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 : - Nell'articolo 42 del REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi della Legge Regionale n. 5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n. 144, all'interno della U.T.O.E. n. 10 , in ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "A" Insediamento Storico sono assimilate alla zona "A" del D.M. 1444/68. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell' art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all' art. 3 (cfr. CDU allegato)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note:	<p>Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 14/12/2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della █████████X Paritetica Interistituzionale in data 21/10/2009 di cui all' art. 26 della L.R. n. 1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n. 26 del 14/03/2009 . Né consegue che la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata, di cui sopra. (cfr Certificato di destinazione urbanistica allegato)</p>
-------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	Zona " A/B " Aree di Insediamento Storico A/B,
Norme tecniche di attuazione:	art. 7.7 e 8.8 delle Norme di Attuazione Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 : - Nell'articolo 42 del REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi della Legge Regionale n. 5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n. 144, all'interno della U.T.O.E. n. 10 , in ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "A" Insediamento Storico sono assimilate alla zona "A" del D.M. 1444/68. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell' art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali



	indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all' art. 3 (cfr. CDU allegato)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 14/12/2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della XXXXXXXXXX Paritetica Interistituzionale in data 21/10/2009 di cui all' art. 26 della L.R. n. 1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n. 26 del 14/03/2009 . Né consegue che la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata, di cui sopra. (cfr Certificato di destinazione urbanistica allegato)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.2**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Immobile N.1**

Gli Immobili 1 e 2, parte del compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima si collocano nella propaggine Nord Occidentale del Castello di Pallerone, la porzione di Immobile interessata si sviluppa su due livelli mentre altre zone dell'edificio storico arrivano fino a 4 piani, tutti sviluppati fuori terra. Entrambe le unità immobiliari sono costituite da una porzione utilizzata a civile abitazione ubicata a piano primo e una porzione collocata a piano terra adibita a cantina (meglio descritte in seguito). La parte di Immobili che si sviluppa a piano terra, di origine probabilmente più antica, ha una struttura portante in muratura di pietra con importanti spessori (oltre 1 metro) sia nei tamponamenti che per i divisori interni e copertura realizzata con volte in muratura.

La parte collocata a piano primo realizzata (e comunque rimaneggiata) in epoca più recente ha sempre struttura portante in muratura di pietra ma con spessori dei paramenti che varia dai 50 a i 70 cm e solai di copertura in putrelle di ferro e tavelloni.

In particolare l'Immobile 1 è costituito al piano terra da un vano ad uso cantina e un piccolo ripostiglio sottoscala con accesso da Piazza Castello, al piano primo, raggiungibile tramite una scala esterna comune, si colloca invece un appartamento ad uso civile abitazione composto da cucina, camera, disimpegno e servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: Data Matrimonio:

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: a partire dal XVI secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: Anni 60 del 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza Castello S.N.C.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 a piano terra e 3,00 a piano primo

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In generale il compendio versa in uno stato di conservazione e manutenzione decisamente scarso sia per quanto riguarda le varie componenti dell'organismo edilizio sia sotto l'aspetto delle finiture ed impiantistico, conseguenza sia della vetustà dell'immobile che del suo sostanziale stato di abbandono.

Al fine di poter utilizzare adeguatamente gli Immobili 1 e 2 occorrerebbe un generale intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato al rinnovo/sostituzione e/o integrazione dei servizi igienici, sanitari e degli impianti tecnologici, al fine di consentirne l'adeguamento alla normativa vigente.

Tale condizione risulta ben visibile attraverso l'esame dell'allegata documentazione fotografica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: in ferro e tavelloni condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: esterna condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Solai tra piano terra e piano primo di tutto il corpo
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni Riferito limitatamente a: Solaio di copertura del piano primo
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di graniglia condizioni: scarse



Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse</p> <p>- Note: La porta finestra di ingresso, ha uno dei due vetri rotti ed è protetta da persiana in alluminio.</p>
Rivestimento	<p>materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse</p> <p>- Note: Il rivestimento è presente nella zona cottura della cucina e nelle pareti del bagno in cui sono presenti i sanitari</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>- Note: Alla data del sopralluogo non è stato possibile rilevare la funzionalità dell'impianto</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata</p> <p>- Note: L'impianto elettrico risulta datato, realizzato sotto traccia con un sistema di illuminazione a soffitto. Si rileva la presenza di contatore elettrico all'ingresso mentre è assente un quadro elettrico. Non sono stati forniti certificati di regolarità dell'impianto.</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevata condizioni: non rilevata conformità: non rilevata</p> <p>- Note: Alla data del sopralluogo non è stato possibile rilevare la funzionalità dell'impianto fognario</p>
Gas	<p>- Note: Non è presente impianto di fornitura gas</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata</p> <p>- Note: La cucina è dotata di lavello Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e vasca in condizioni pessime. Nel bagno è presente un boiler elettrico per produzione Acqua calda sanitaria la cui funzionalità non è stata rilevata. L'utenza idrica non era attiva alla data del sopralluogo</p>
Telefonico	<p>tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata</p>
Termico	<p>tipologia: assente</p> <p>- Note: Si rileva la presenza di un camino nel disimpegno e di predisposizione per stufa (tubi per installazione canna fumaria) in cucina (zona cottura</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

001 - 002 - 003 - 004 - 005 - 006 - 007 - 008 - 009 - 010 - 011 - 012 - 013 - 014 - 015 - 016 - 017 - 018 - 019 - 020 - 021 - 022 - 023 - 024 - 025 - 026 - 027 - 028 - 029 - 030 - 031 - 032 - 033 - 034 - 035 - 036 - 037 - 038 - 039 - 040 - 041 - 042 - 043 - 044 - 045 - 046 - 047 - 048 - 049 - 050 - 051 - 052 - 053 - 054 - 055 - 056 - 057 - 058 - 059 - 060 - 061 - 062 - 063 - 064 - 065 - 066 - 067 - 068 - 069 - 070 - 071 - 072 - 073 - 074 - 075 - 076 - 077 - 078 - 079 - 080 - 081 - 082 - 083 - 084 - 085 - 086 - 087 - 088 - 089 - 090 - 091 - 092 - 093 - 094 - 095 - 096 - 097 - 098 - 099 - 100

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Prima del 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	superf. esterna lorda	72,00	1,00	72,00
Locali accessori - Piano terra	superf. esterna lorda	42,00	0,25	10,50
		114,00		82,50

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: 1-2017

Zona: Periferica/ADIACENZE SS. N.63

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori

Immobile N.1

1. Scala di accesso e terrazza
 Identificato al n. Foglio 24, mapp. 149 sub 20 e 21
 Posto al piano Primo
 Composto da Scala di accesso esterna e terrazza
 Sviluppa una superficie complessiva di 53 mq
 Destinazione urbanistica: corte comune
 Valore a corpo: € 1500
 Note: Trattasi di scala di accesso e corte comune agli Immobili 1 e 2. La corte costituisce anche lastrico solare perché sotto suo sedime si sviluppa il porticato di accesso ai locali accessori ubicati al piano terra. Il valore complessivo dell'accessorio (3000€) è suddiviso in maniera equa per i due Immobili tra i quali è condiviso

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile N.2**

Gli Immobili 1 e 2, parte del compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima si collocano nella propaggine Nord Occidentale del Castello di Pallerone, la porzione di Immobile interessata si sviluppa su due livelli mentre altre zone dell'edificio storico arrivano fino a 4 piani, tutti sviluppati fuori terra. Entrambe le unità immobiliari sono costituite da una porzione utilizzata a civile abitazione posta a piano primo e una porzione collocata a piano terra adibita a cantina (meglio descritte in seguito). La parte di Immobili che si sviluppa a piano terra, di origine probabilmente più antica, ha una struttura portante in muratura di pietra con importanti spessori (oltre 1 metro) sia nei tamponamenti che per i divisori interni e copertura realizzata con volte in muratura.

La parte collocata a piano primo realizzata (e comunque rimaneggiata) in epoca più recente ha sempre struttura portante in muratura di pietra ma con spessori dei paramenti che varia dai 50 a i 70 cm e solai di copertura in putrelle di ferro e tavelloni.

In particolare l'Immobile 2 è costituito al piano terra da due vani ad uso cantina e piccolo ripostiglio con accesso da corte pertinenziale, al piano primo, raggiungibile tramite una scala esterna comune, si colloca invece un appartamento ad uso civile abitazione composto da cucina, due camere, disimpegno e servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: a partire dal XVI secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: Anni 60 del 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza Castello S.N.C.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 a piano terra e 3,00 cm a piano primo

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In generale il compendio versa in uno stato di conservazione e manutenzione decisamente scarso, sia per quanto riguarda le varie componenti dell'organismo edilizio, sia sotto l'aspetto delle finiture ed impiantistico, conseguenza sia della vetustà dell'Immobile che del suo sostanziale stato di abbandono.



Al fine di poter utilizzare adeguatamente gli Immobili 1 e 2 occorrerebbe un generale intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato al rinnovo/sostituzione e/o integrazione dei servizi igienici, sanitari e degli impianti tecnologici, al fine di consentirne l'adeguamento alla normativa vigente.

Tale condizione risulta ben visibile attraverso l'esame dell'allegata documentazione fotografica.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: in ferro e tavelloni condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: esterna condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Solai tra piano terra e piano primo di tutto il corpo
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni Riferito limitatamente a: Solaio di copertura del piano primo
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di graniglia condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Rivestimento	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse - Note: Il rivestimento è presente nella zona cottura della cucina e nelle pareti del bagno in cui sono presenti i sanitari

Impianti:

Antenna collettiva

- Note: Alla data del sopralluogo non è stato possibile rilevare la funzionalità dell'impianto



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata - Note: L'impianto elettrico risulta datato, realizzato sotto traccia con un sistema di illuminazione a soffitto. Si rileva la presenza di contatore elettrico all'ingresso mentre è assente un quadro elettrico. Non sono stati forniti certificati di regolarità dell'impianto.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non rilevata condizioni: non rilevata conformità: non rilevata - Note: Alla data del sopralluogo non è stato possibile rilevare la funzionalità dell'impianto fognario
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: non rilevata rete di distribuzione: non rilevata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata - Note: La cucina è dotata di lavello e piano cottura. Locale bagno dotato del solo wc e vasca in condizioni pessime. L'utenza idrica non era attiva alla data del sopralluogo
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata
Termico	tipologia: assente - Note: Si rileva la presenza di un camino nella zona ingresso/soggiorno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Prima del 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione principale Piano primo	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
Locali accessori - piano terra	superf. esterna lorda	73,00	0,25	18,25
		163,00		108,25

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: 1-2017

Zona: Periferica/ADIACENZE SS. N.63

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori

Immobile

N.2

1. Scala di accesso e terrazza

Identificato al n. Foglio 24, mapp. 149 sub 20 e 21

Posto al piano Primo

Composto da Scala di accesso esterna e terrazza

Sviluppa una superficie complessiva di 53 mq

Destinazione urbanistica: corte comune

Valore a corpo: **€ 1500**

Note: Il valore complessivo dell'accessorio (3000€) è suddiviso in maniera equa per i due Immobili tra i quali è condiviso

Immobile

N.2

2. Cortile

Identificato al n. Foglio 24, mapp. 149 sub 21 (piano terra)

Posto al piano terra

Composto da cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 63 mq

Destinazione urbanistica: corte pertinenziale

Valore a corpo: **€ 3000**

Note: Cortile sterrato provvisto di recinzione e cancello per accesso carrabile



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo	72,00	€ 500,00	€ 36.000,00
Locali accessori - Piano terra	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.250,00
Valore corpo			€ 41.250,00
Valore Accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 42.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.750,00

Immobile N.2. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Scala di accesso e terrazza, con annesso Cortile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione principale Piano primo	90,00	€ 500,00	€ 45.000,00
Locali accessori - piano terra	18,25	€ 500,00	€ 9.125,00
Valore corpo			€ 54.125,00
Valore Accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 58.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.625,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile N.1	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Scala di accesso e terrazza	82,50	€ 42.750,00	€ 42.750,00
Immobile N.2	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Scala di accesso e terrazza, con annesso Cortile	108,25	€ 58.625,00	€ 58.625,00

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%)	€ 15.206,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.068,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 84.000,00

Beni in **Bagnone (MS)**
Località/Frazione **Centro storico**
Via Santa Maria N. 3

Lotto: 2 - LOTTO N.2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile N.3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bagnone (MS) frazione: Centro storico, Via Santa Maria N. 3

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano terzo accessibile mediante scala comune

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: [redacted] Stato

[redacted]

[redacted] in XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXX [redacted] F. XXXXXXXXX, foglio 62, particella 192, subalterno 10, indirizzo Via Santa Maria N.3, piano 3, comune Bagnone, categoria A4, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 47 mq, rendita € 97,09

Derivante da: //

Confini: Sopra copertura, sotto appartamento altra proprietà, Lato Nord-Est aria su Via Santa Maria, Nord- Ovest e Sud-Ovest altra proprietà, Sud-Est altra proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la relativa planimetria catastale, è stata individuata una evidente difformità, verificata anche attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'immobile.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si rileva all'interno della camera la presenza di un locale igienico dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia.

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile 3 oggetto di stima si colloca nel nucleo storico di Bagnone, nella stretta valle in cui scorre l'omonimo torrente, sulla parte sinistra del fiume Magra. Il territorio ha una morfologia essenzialmente montana, dominata dal crinale appenninico. Il borgo di Bagnone conserva tutt'oggi l'originaria struttura medioevale che si sviluppa lungo anelli degradanti verso il fondovalle. Sulla sommità si erge il nucleo più antico del paese posto su uno sperone roccioso, immerso in un fitto bosco di pini e querce. L'immobile 3 oggetto di stima si colloca invece nella porzione di insediamento storico che si sviluppa a fondovalle lungo la sponda destra del corso d'acqua. Nel Medioevo e in epoche anche più recenti, Bagnone ha avuto una grande importanza grazie alla posizione strategica, essendo all'incrocio di vie di comunicazione importanti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Aulla, Comano, Fivizzano, Equi terme.

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Tosco - Reggiano, Lunigiana.

Attrazioni storiche: Centro storico di Bagnone e borghi della Lunigiana (Castiglione del Terziere, Treschietto, Iera, Gabbiana...).

Principali collegamenti pubblici: Linea bus per trasporto pubblico (linee 15, 22, 25 circa 50 m, Stazione Ferroviaria di Villafranca - Bagnone 6 km circa, Autostrada A12 15,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta libero. Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e del Sig.ri XXXXXXXXX (esecutata) e del coniuge XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile risulta essere 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:**

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Cfr. Nota Immobile 1 e 2, Lotto1.

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Cfr. Nota Immobile 1 e 2, Lotto1.

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 giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: cfr. nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: cfr. nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: cfr. nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Cfr. Nota Immobile 1 e 2, Lotto1.

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Cfr. Nota Immobile 1 e 2, Lotto1.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non valutabili
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
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: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX proprietario/i ante ventennio al
07/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zannoni di Aulla, in data
03/02/1984, ai nn. 65870/17584; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 29/02/1984, ai nn.
1424/1736.

Note: Con l'atto sopra menzionato la Sig.ra XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED] ne accetta e acquista il
diritto di piena proprietà di immobile così descritto: "Piccolo appartamento di remota costruzione
privo di servizi igienici, composto detto appartamento da due piccolissimi vani intercomunicanti "
e individuato al NCEU del Comune di Bagnone, Foglio 62, mapp. 192, sub 10 Via Santa Maria N.
3, piano 3, categoria A4, classe 4, vani 2, rendita £ 156 (identificato con l'Immobile 3 della presen-
te esecuzione) Il Sig. XXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX Nell'atto sopramenzionato risulta erroneamente indi-
cato il C.F. della Sig.ra XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX anzichè correttamente "XXXXXXX"

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C. F: XXXXXXXXX, [REDACTED]
[REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, [REDACTED]
[REDACTED] . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio
Raffaele TAMBURRINO in Massa, in data 07/04/2005, ai nn. 32236/7292; trascritto a Massa Carra-
ra (MS), in data 22/04/2005, ai nn. 2389/4135.

Note: Con l'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, [REDACTED]

Sig. XXXXXXXXX, che acquista, l'usufrutto (per la quota 1/1) vitalizio e alla Sig.ra XXXXXXXXX, che acquista, la nuda proprietà (per la quota 1/1) di immobile così descritto: "Piccolo appartamento di remota costruzione posto al quarto ed ultimo piano composto di due vani intercomunicanti e servizio igienico" individuato al NCEU del Comune di Bagnone, Foglio 62, mapp. 192, sub 10 Via Santa Maria snc, piano 3, categoria A4, classe 4, vani 2, rendita € 97,09 (identificato con l'Immobile 3 della presente esecuzione) Si rileva che nell'atto sopramenzionato il venditore dichiarava che " la costruzione dell'Immobile è iniziata anteriormente al primo settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione senza successive variazioni [...] Nella descrizione del bene compravenduto risulta presente un "servizio igienico" non presente nell'atto di compravendita del 3-02-1984 trascritto a Massa il n29-02-1984 RG 1424

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, [REDACTED]
[REDACTED]. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 03/11/2006, ai nn. 10232/993; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 08/11/2006, ai nn. 9502/14196.

Note: Con l'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXXX C. F: XXXXXXXXX, [REDACTED]
[REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, [REDACTED]
[REDACTED] XXXXXXXXX che con animo grato accetta, il diritto di usufrutto vitalizio (per la quota 1/1) allo stesso spettante sul seguente bene: "Piccolo appartamento di remota costruzione posto al quarto ed ultimo piano composto di due vani intercomunicanti e servizio igienico" individuato al NCEU del Comune di Bagnone, Foglio 62, mapp. 192, sub 10 Via Santa Maria n. 3, piano 3, categoria A4, classe 4, vani 2, rendita € 97,09 (identificato con l'Immobile 3 della presente esecuzione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.2/85 del 07/01/1985
Intestazione: XXXXXXXXX XXXXXXXXX
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Opere di manutenzione fabbricati
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 07/01/1985 al n. di prot. 72
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Agli atti non si rileva l'esistenza di un Provvedimento Autorizzativo.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza (verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito dallo scrivente CTU in occasione dell'accesso all'Immobile 3) fra l'ingombro planimetrico dell'appartamento e la planimetria di progetto allegata alla pratica N. 2/85 presentata presso l'UT del Comune di Bagnone. Considerato però che: - non è stato rinvenuto alcun provvedimento autorizzativo rilasciato negli archivi comunali; - a tale pratica non ha fatto seguito la necessaria variazione catastale; si ritiene pertanto che la planimetria catastale, ad oggi, rappresenti lo stato autorizzato dell'Immobile 3. Tutto ciò premesso si può affermare, quindi, che all'interno dell'Immobile 3 si è ravvisata una evidente difformità.

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

Descrizione delle opere da sanare: Presenza all'interno della camera di un servizio igienico dotato di lavabo, bidet, wc e piatto doccia,

Sanzione amministrativa, Sanzione, Diritti di Segreteria e spese tecniche per presentazione pratica edilizia.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità edilizia: L'immobile 3 è un edificio costruito in data antecedente il 01/09/1967 come desumibile da atto notarile di compravendita a favore dell'esecutata, redatto in Massa il 07/04/2005 N. Rep. 32236 dal Notaio Raffaele TAMBURRINO, trascritto in Massa il 22/04/2005, R.G. N. 4135, R.P. N. 2389.

In tale atto parte venditrice dichiara che "la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e in conformità alla normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione senza successive variazioni oggetto di concessioni, autorizzazioni, condoni, sanatorie edilizie, permessi di costruire e denunce di inizio attività".

Non esiste dichiarazione di agibilità (edificio antecedente il 01/09/67);

Non esiste la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

Note generali sulla conformità: Le difformità riscontrata rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 6 dell'art. 209 "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso".

Si può determinare in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.) costituito dalla Variante Generale al previgente R.U., adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n° 36 del 10/08/2013 e definitivamente approv
Zona omogenea:	Zona "A1b" centri e nuclei storici di antica formazione soggetti a Piano di Recupero
Norme tecniche di attuazione:	art. 40 del R.U. P.d.R. Bagnone Capoluogo- scheda N. 42
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr CDU allegato rilasciato dal Comune di Bagnone

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile N.3**

L'Immobile 3 è un piccolo appartamento, composto da un soggiorno e una camera con servizio igienico posto al piano terzo di un fabbricato di origine molto antica (sicuramente anteriore al XVIII secolo), a cui si accede tramite ingresso e scala comune.

L'intero edificio, di forma regolare, è realizzato con struttura portante in muratura di pietra (pareti perimetrali e di spina presentano spessori di circa 50 cm) e tramezze in laterizio.

I solai sono presumibilmente realizzati in tavelloni e putrelle con controsoffitto in canniccio intonacato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: XVIII secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Maria N. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'edificio versa in un pessimo stato di conservazione e manutenzione e lo stesso livello di degrado delle parti comuni si ritrova all'interno dell'appartamento sia per quanto riguarda le varie componenti dell'organismo edilizio sia sotto l'aspetto delle finiture ed impiantistico, conseguenza sia della vetustà dell'immobile che del suo sostanziale stato di abbandono. Al fine di poter utilizzare l'Immobile 3 occorrerebbe un intervento di recupero esteso all'intero fabbricato al fine di ristrutturare la copertura e il vano scala comune, oltre il necessario intervento di manutenzione straordinaria localizzato sull'appartamento oggetto di stima, finalizzato ad un rinnovo dei servizi igienici, degli impianti tecnologici, nonché ad un completo rifacimento di pavimenti, controsoffitti (ammalorati in molte zone dalle infiltrazioni dalla copertura) e intonaci.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime - Note: La copertura non garantisce tenuta all'acqua
Scale	tipologia: a rampe materiale: pietra arenaria ubicazione: interna condizioni: scarse - Note: Trattasi di scala in muratura di accesso ai piani con pedate in pietra e pianerottoli in cementine decorate o cotto
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**

condizioni: **pessime**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: pessime - Note: Si rileva la presenza di infiltrazioni provenienti anche dalla finestra della camera posta a Sud-Ovest
Pavim. Interna	materiale: cementine decorate condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: camera
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime Riferito limitatamente a: cucina e bagno
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: ferro condizioni: sufficienti
Rivestimento	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse - Note: Il rivestimento è presente nella zona cottura della cucina e nelle pareti del bagno

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma - Note: L'impianto elettrico risulta datato, realizzato sotto traccia con un sistema di illuminazione a soffitto. Si rileva la presenza di contatore elettrico all'ingresso mentre è assente un quadro elettrico. Non sono stati forniti certificati di regolarità dell'impianto.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non rilevata condizioni: non rilevata conformità: non rilevata - Note: Il wc è dotato di apparecchio elettromeccanico collocato in adiacenza alla parete utilizzato per raccogliere gli scarichi di tutti i sanitari e triturarli e pompandoli successivamente alla rete di smaltimento esistente
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata condizioni: da normalizzare - Note: L'adduzione gas è presente e alimenta la cucina economica e lo scaldabagno collocato nel disimpegno di fronte al servizio igienico esistente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata - Note: La cucina è dotata di lavello Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e doccia in condizioni sufficienti E' presente uno scaldabagno a gas per produzione acqua calda sanitaria la cui funzionalità non è stata rilevata. L'utenza idrica non era attiva alla data del sopralluogo



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Prima del 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione - Piano terzo	superf. esterna lorda	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Centrale/CENTRO - PIANO DI BAGNONE - NEZZANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 3 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 3 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Bagnone;

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

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

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Bagnone;
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO - PIANO DI BAGNONE – NEZZANA
- Codice di zona: B1;
- Microzona catastale n.: 1;
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 750 e uno massimo di €/mq 1100 (valore medio €/mq 925);

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

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile N.3 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile N.3: €/mq 400,00;

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



8.3 Valutazione corpi:**Immobile N.3. Abitazione di tipo popolare [A4]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - Piano terzo	38,00	€ 500,00	€ 19.000,00
Valore corpo			€ 19.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile N.3	Abitazione di tipo popolare [A4]	38,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00

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%)	€ 2.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.350,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 13.000,00



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Ronchi
Via Magliano N.16

Lotto: 3 - LOTTO N.3

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) frazione: Ronchi, Via Magliano N.16

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano seminterrato di una palazzina con posto auto scoperto di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - [redacted]
[redacted] XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - [redacted]
[redacted] XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, [redacted] C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 152, particella 116, subalterno 31, indirizzo Via Magliano, piano S1, comune Massa, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 57, rendita € 400,25

Derivante da: NCT Foglio 100, mapp. 2899 (Sezione A)

Confini: Lati Nord ed Est corti condominiali, Lati Sud e Ovest altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, [redacted] F: XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 152, particella 196, subalterno 1, indirizzo Via Magliano, piano T, comune Massa, categoria C6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 18,59

Derivante da: NCT Foglio 100, mapp. 2899 (Sezione A)

Confini: Lati Nord-Est e Sud- Est altra proprietà, lati Sud- Ovest corte condominiali e, Lato Nord-Ovest Via Magliano

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza (verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'immobile 5) fra l'ingombro planimetrico del fabbricato e la planimetria catastale

Regularizzabili mediante: Presentazione DOCEFA per denuncia di variazione planimetrica.

Elaborato da: A.M.B.D.R.C. S.p.A. - ABIBADECO S.p.A. - N.C. P.A. 3 - Carta: 14-0000007466-14-7484-94-7484-94

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e i grafici autorizzati (cfr tavole allegate alla Licenza Edilizia N 751/1974), si evidenzia esclusivamente la seguente difformità: PIANO SEMINTERRATO 1) demolizione dei muri di separazione tra la zona cottura e il soggiorno pranzo;

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si colloca l'Immobile 4 oggetto di valutazione, rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 1 (Marina-Partaccia), caratterizzata da un ambito territoriale di fascia costiera pianeggiante compresa tra il confine con il Comune di Carrara (a Ovest), il limite della zona industriale (a Nord) e l'asse naturale del fiume Frigido (a Est). In particolare Via Magliano si colloca nella porzione di territorio ricompresa tra Viale Vespucci (a Sud), il fiume Frigido ad Est, il fosso del Brugiano ad Ovest dove si sviluppa il nucleo addensato e accentratore di servizi corrispondente alla frazione di Marina Centro, dove si insediano una pluralità di funzioni, associata ad un tessuto edilizio densamente urbanizzato. La prevalente caratteristica sotto il profilo insediativo è determinata dalla presenza di edilizia residenziale, distribuita lungo i principali collegamenti viari interni, costituita prevalentemente da palazzine pluripiano.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Piscina (Buona), Supermercato (Buona), Farmacia (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, litorale marino.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria con stazione Massa centro 5 Km. circa, Linea bus per trasporto pubblico (linee 62 e 77) 500 m, Autostrada A12 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e del Sig.ri XXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile risultava essere occupato dal [REDACTED] XXXXXXXXX con contratto di locazione del 01-07-2017 Registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13-07-2017. Ad oggi l'Immobile 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; A favore di XXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX soggetto esecutato con procedimento di E.I. 10/18 R.G.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 150000,00 ; A rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio in Massa in data 12/10/2005 ai nn. 7159/403 in data 13/10/2005 ai nn. 2133 ; Note: Concessione a garanzia di mutuo del montante complessivo di Euro 300.000,00 (sorte capitale Euro 150.000,00, tasso di interesse annuo 4,206%) - durata 25 anni - a favore di "XXXXXXXX", [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro i signori XXXXXXXXX, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, e XXXXXXXXX, [REDACTED] XXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà [REDACTED] davanti l'intera quota di proprietà degli immobili siti in Massa (MS), Via Magliano, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, foglio 152 particelle: - 116 sub. 31, Via Magliano, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, piano 1S; - 196 sub. 1, Via Magliano, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10, piano T. Quadro D Il mutuo, deliberato dalla banca, e accettato dalla parte finanziata, è stato concesso ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/15 e N. 10/2018)

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 del Lotto N1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 del Lotto N1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX;



Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 del Lotto N1

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Vedi Nota Immobili 1 e 2, Lotto N.1 .

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Vedi Nota Immobili 1 e 2, Lotto N.1 .

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX soggetto esecutato con procedimento di E.I. 10/18 R.G.; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 29/12/2017 ai nn. 3693 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/02/2018 ai nn. 1423/1092; Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di XXXXXXXXX c.f.XXXXXXXX per il diritto di proprietà e/o di altri diritti di competenza contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX sugli immobili dei quali si offre la seguente descrizione: piena proprietà per ½ del XXXXXXXXX e piena proprietà per ½ della XXXXXXXXX sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana Via Piano di Virgoletta al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, categoria A7-, consistenza 8,5 vani, Piano S1(S1-T-1 indicazione corretta Ndr) - 837 sub. 2, categoria C6-piano S1, mq 34; Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS) Via Magliano al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, categoria A2-, vani 5, piano 1S; - 196 sub. 1, categoria C6, piano T, mq. 10. (Cfr Certificazione notarile relativa all'E.I. N. 10/2018).

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 557,79

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2722,51. Cfr Comunicazione Amministratore di Condominio "Oleandri" Via Magliano 16

Millesimi di proprietà: 17/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE N. 2015_06_12_01138580459_019

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, [REDACTED] proprietaria (per la quota 1/1) **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario DALLE LUCHE in Massa, in data 04/07/1991, ai nn. 39288/11767; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 17/07/1991, ai nn. 5595/4048.

Note: Il signor XXXXXXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX, ha venduto alla signora XXXXXXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX, che ha accettato ed acquistato il diritto di piena proprietà degli immobili siti in Massa (MS), Via Magliano, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, Foglio 152 - mapp. 116 sub. 31, Via Magliano, categoria A/2, vani 5; - mapp.196 sub. 1, Via Magliano, natura C/6, mq. 10. Tali beni corrispondono all'immobile 4 oggetto delle Esecuzioni Immobiliari N. 127/2016 e N. 10/2018. Si precisa che, anteriormente alla data del presente atto tali immobili erano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, al foglio 152 con le particelle - 116 sub. 31 (C/2 di mq. 46) e - 196 sub. 1 (C/6 di mq. 10) sempre intestati [REDACTED] XXXXXXXXXX. Con denuncia di variazione n. 286.1/1991 del 18.03.1991, presentata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (in atti dal 19.03.1994), la particella 116 sub. 31 veniva variata per cambio di destinazione da fondo ad abitazione, passando da categoria C/2 di mq. 46 a categoria A/2 di vani 5 (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 90-10-92S allegata)

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, [REDACTED] proprietaria (per la quota 1/1) dal **13/09/2003** al **27/11/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario DALLE LUCHE in Massa, in data 11/09/2003, ai nn. 52281/19090; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 13/09/2003, ai nn. 9386/6409.

Note: [REDACTED] XXXXXXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX, ha venduto alla [REDACTED] XXXXXXXXXX, [REDACTED] XXXXXXXXXX, [REDACTED], il diritto di proprietà 1/1 sugli immobili siti in Massa (MS), Via Magliano, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, Foglio 152 - mapp. 196 sub. 31, Via Magliano, categoria A/2, vani 5; - mapp. 116 sub. 1, Via Magliano, natura C/6, mq. 10.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, [REDACTED] proprietaria (per la quota 1/1) dal 13/09/2003 al 27/11/2003 . In forza di atto di rettifica - a rogito di Notaio Dario DALLE LUCHE in Massa, in data 11/09/2003, ai nn. 58281/19090; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 27/11/2003, ai nn. 8363.

Note: Formalità di riferimento: trascrizione numero di registro particolare 6409 del 13.09.2003 Quadro D La rettifica avviene in quanto nella nota di trascrizione del 13.09.2003 sono stati erroneamente indicati gli immobili come riportati nel catasto fabbricati del Comune di Massa al foglio 152 - mappali 196 sub. 31 e 116 sub. 1, anziché i mappali 116 sub. 31 e 196 sub. 1, come effettivamente indicato nell'atto di compravendita del 11.09.2003. Tali beni corrispondono all'Immobile 4 oggetto delle Esecuzioni Immobiliari N. 127/2016 e N. 10/2018

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C. F. XXXXXXXXX, [REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, [REDACTED] 12/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 12/10/2005, ai nn. 7158/402; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 13/10/2005, ai nn. 11101/6882.

Note: La signora XXXXXXXXX, [REDACTED], codice fiscale XXXXXXXXX, [REDACTED] ed [REDACTED] XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX, che hanno acquistato per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED], il diritto di proprietà sugli immobili siti in Massa (MS) distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, foglio 152 mappali: - 116 sub. 31, categoria A2, vani 5, Via Magliano, piano 1S; - 196 sub. 1, categoria C6, mq. 10, Via Magliano, piano T. Con variazione n. 37613.1/2014 del 11.08.2014, al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, la particella 116 sub. 31 venne variata per codifica piano incoerente passando da piano 1S a piano S1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia N. 75-2-7
 Intestazione: XXXXXXXXX
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 05/02/1975 al n. di prot. 75-2-7

Numero pratica: Licenza Edilizia N. 353 del 25-11-1976
 Intestazione: XXXXXXXXX
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Recinzione Terreno Via Magliano
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 02/07/1976 al n. di prot. 454
 Rilascio in data 25/11/1976 al n. di prot. 353

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria N- 90-10-92S
 Intestazione: XXXXXXXXX
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: Opere interne con cambio d'uso dell'immobile da cantina ad abitazione
 Oggetto: Cambio d'uso
 Presentazione in data 25/03/1986 al n. di prot. 10224
 Rilascio in data 17/10/1990 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del fabbricato e la planimetria autorizzata, corrispondente alla planimetria catastale allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 90-10-925 rilasciata dal Comune di Massa (verificata in occasione dell'accesso all'Immobile 4). Tuttavia è stata individuata una evidente difformità, verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 4

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

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e i grafici autorizzati, si evidenzia esclusivamente la seguente difformità: PIANO SEMINTERRATO: demolizione dei muri di separazione tra la zona cottura e il soggiorno pranzo;

Pratica attestazione di conformità e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: La difformità riscontrata rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 6 dell'art. 209 "[...] il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso". Si può valutare in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibere Giunta Regionale Toscana N. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Espansione semiestensiva C3
Norme tecniche di attuazione:	Articoli NN. 20 e 21
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico (RU) adottato dall'Amministrazione del Comune di Massa con deliberazione del Consiglio comunale N. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Città diffusa ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Articolo N. 29
Altro:	Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Immobile 4**

La palazzina in cui è ubicato il bene oggetto di stima è costituita da due piani fuori terra in cui sono ubicate le unità ad uso residenziale e da un piano seminterrato dove invece originariamente erano dislocate le cantine di pertinenza.

All'interno del lotto di terreno, individuato col mapp. 116, in cui si colloca l'intero edificio e a cui si accede direttamente da Via Magliano con duplice accesso carrabile e pedonale si sviluppa la corte condominiale e sono indicate con i mappali 194, 195, 196, 197, 198 e 199 le aree adibite a parcheggio scoperto private. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata da entrambe i lati dallo spessore pari a 30 cm, priva di isolamento.

L'immobile 4, posto a piano seminterrato, è un appartamento a cui si accede dal piano strada, tramite scala condominiale, costituito da due camere, un soggiorno, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio. L'unità immobiliare deriva dalla trasformazione di una delle cantine in appartamento regolarmente autorizzata tramite Concessione Edilizia in Sanatoria (cfr. paragrafo conformità edilizia). Il lotto stimato comprende anche il posto auto scoperto di pertinenza individuato al mapp. 196 sub 1 pavimentato con autobloccanti in cls.

Alla data del sopralluogo (cfr. verbale di accesso ai luoghi) l'Immobile e la sua pertinenza esterna risultava occupato da un affittuario (cfr. paragrafo disponibilità), conseguentemente nella documentazione fotografica di dettaglio appare completo di arredo e oggetti d'uso che comunque non risultano oggetto di pignoramento. Ad oggi l'Immobile risulta libero.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni

[REDACTED] con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - [REDACTED]

[REDACTED] con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Magliano 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,43

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: Le condizioni di conservazione dell'Immobile 4 risultano in generali sufficienti, anche se occorre evidenziare lo stato di conservazione scarso delle murature perimetrali (con marcati fenomeni di umidità di risalita e condensa superficiale) dovuto alla mancanza di isolamento, alla vetustà della palazzina e alla collocazione dell'Immobile ad un livello seminterrato con conseguente scarsa aerazione dei locali.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevate**

- Note: Manto di copertura in laterizio

Solai

tipologia: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **ferro**

- Note: Presenza di serratura di sicurezza

Rivestimento

materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

- Note: Il rivestimento è presente nella zona cottura della cucina e nelle pareti del bagno

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone****Impianti:**

Antenna collettiva

condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Gas

- Note: Non presente

Idrico

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

- Note: La cucina è dotata di lavello Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e doccia in condizioni sufficienti L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico L'utenza idrica era attiva alla data del sopralluogo

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrica** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Prima del 1990
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non rilevato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano seminterrato	superf. esterna lorda	58,00	1,00	58,00
		58,00		58,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Suburbana / MARINA DI MASSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3200



Accessori

Immobile

4

1. Posto auto

Identificato al n. Foglio 152 mapp. 196 sub 1

Posto al piano terra

Composto da Posto auto scoperto inserito in area adibita a parcheggio automobili

Sviluppa una superficie complessiva di 9 mq

Destinazione urbanistica: posto auto

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti ubicato in area adibita a parcheggio automobili, posto all'interno di terreno recintato individuato al medesimo Foglio 152, mapp. 116

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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 4 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'immobile 4 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Suburbana / MARINA DI MASSA) e Microzone Catastali (N.9), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

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

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

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di MASSA;
- Fascia/zona: Suburbana / MARINA DI MASSA
- Codice di zona: E3;
- Microzona catastale n.: 9;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI CIVILI", un valore di mercato minimo di €/mq 2300 e uno massimo di €/mq 3200 (valore medio €/mq 2750);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.
Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 4 come di seguito elencato:
Valutazione unitaria Immobile 4: €/mq 2000,00

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

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 4. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione seminterrato	Piano 58,00	€ 2.000,00	€ 116.000,00
Valore corpo			€ 116.000,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 121.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile 4	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	58,00	€ 121.000,00	€ 121.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.150,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.550,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 98.000,00

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione
Via Chiusura N. 54

Lotto: 4 - LOTTO N.4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Chiusura N. 54

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano secondo di una palazzina con cantina di proprietà posta a piano terra.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXX -

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXX . XXXXXXXXX, foglio 12, particella 686, subalterno 5, indirizzo Via Chiusura, piano 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 100 mq, rendita € 426,08

Confini: Lato Nord altra proprietà e scala condominiale, lati Est, Sud e Ovest aria su corte condominiale

Note: Con variazione di toponomastica n. 90514.1/2002 del 29.10.2002, protocollo n. 169250, venne variata la strada identificativa della particella 686 subb. 5 e 15, passando da Via del Mattoio, alla nuova Via Chiusura

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXX F. XXXXXXXXX, foglio 12, particella 686, subalterno 15, indirizzo Via Chiusura, piano 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C2, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 101,12

Confini: Lato Nord altra proprietà, lati Est e Sud atrio di ingresso e scala condominiale, lato Ovest corte condominiale

Note: Cfr nota Immobile Foglio 12, mmapp. 686 sub. 5

Note sulla conformità catastale: L'immobile risulta regolare dal punto di vista catastale: le planimetrie depositate risultano conformi allo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU durante l'accesso agli Immobili

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il borgo di Villafranca si estende nel fondovalle sulla sinistra del fiume Magra, lungo la strada statale della Cisa, alla confluenza con il torrente Bagnone. Le origini di Villafranca sono molto incerte (XI secolo), probabilmente i primi insediamenti sorsero poco fuori l'odierna Villafranca, in località Castellaro e in un secondo tempo si trasferirono poco più a nord dove, a Malnido sorsero le prime abitazioni, che si moltiplicarono fino ad originare l'attuale borgo lungo l'asse viario della Francigena. Verso la metà del XII secolo i Malaspina si impossessarono di buona parte della Lunigiana e di Villafranca e nel 1221, con la famosa divisione fra lo Spino secco e lo Spino fiorito, Villafranca diventò parte integrante del feudo di Mulazzo, nonostante si trovasse sulla sinistra del fiume Magra. Centro amministrativo dal 1266 del marchesato di Villafranca, dopo varie conquiste da parte degli Sforza e degli Spagnoli, con il Congresso di Vienna del 1815 venne divisa tra il Ducato di Modena e quello di Parma al quale appartenne fino all'unità d'Italia. Colpita duramente durante la Seconda Guerra Mondiale, vide crollare sotto i bombardamenti molte opere architettoniche come il castello di Malnido sopramenzionato, di cui si possono ancora vedere i resti. Il lotto 4 si colloca in una zona caratterizzata da un insediamento diffuso (costituito da palazzine pluripiano) posta prossimità della sponda destra del torrente Bagnone (a circa 1 km dalla sua confluenza col fiume Magra) ed è raggiungibile percorrendo la Strada Statale della Cisa in direzione Nord e deviando verso la prima traversa (Via Chiusura) che si dirama dopo il Borgo di Villafranca dopo il ponte sul Torrente Bagnone.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Buona), Supermercato (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana, Bagnone, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Tosco - Reggiano, Lunigiana.

Attrazioni storiche: Centro storico di Villafranca in Lunigiana e borghi della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Linea bus per trasporto pubblico (linee 12, 15, 16 200 m, Autostrada E 31 11 km circa, Stazione Ferroviaria di Villafranca - Bagnone 1 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da S. XXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2017 per l'importo di euro 380,00 con cadenza mensile (Contratto non opponibile alla Procedura)
 Registrato a Aulla il 26/01/2017 ai nn.000062-SERIE 3T
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2020

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e del XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile risulta essere occupato dalla XXXXXXXXX con contratto di locazione del 01-01-2017 Registrato all'Agenzia delle Entrate in data 26-01-2017

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 giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Cfr. Nota Immobili 1 e 2, Lotto 1.

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Cfr. Nota Immobili 1 e 2, Lotto 1.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 516,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1307,91. Cfr. Comunicazione Amministratore di Condominio Lucia, Via Chiusura Villafranca in Lunigiana (MS)

Millesimi di proprietà: 87/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE F

Note Indice di prestazione energetica: APE Protocollo n. 0007011 del 29/09/2015

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX e/o XXXXXXXXX) **proprietario/i ante ventennio al 17/08/1996**. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Villafranca, in data 04/02/1987, ai nn. 4508/1698; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 24/02/1987, ai nn. 1622/1231.

Note: Con tale atto il Sig. XXXXXXXXX, XXXXXXXXX

donava (riservandosi l'usufrutto per sè e dopo di lui a vantaggio XXXXXXXXX ART. 796 C.C.) XXXXXXXXX il diritto di nuda proprietà sugli Immobili ubicati nel Comune di

Aulla, Foglio "26", mapp. 149 sub 10 (da cui deriveranno, con VARIAZIONE del 19/04/1991 in atti dal 30/03/1995 FRZ- VSI (n. 5157.1/1991), gli Immobili 1 e 2 oggetto di esecuzione). La parte donante precisava che quanto donato è costituito in fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia della parte donataria;

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

(a quota 1/1); XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX usufrutto fino al

30-03-2002; XXXXXXXXX XXXXXXXXX (usufruttuaria subentrante a

XXXXXXXXXX fino al 30-03-2002) dal 17/08/1996 al 30/03/2002. In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 3819.1/1996 per ricongiungimento di usufrutto in morte del [REDACTED] XXXXXXXXX, sopra generalizzato, [REDACTED] al Catasto Fabbricati di Villafranca in Lunigiana (MS), il diritto di usufrutto al medesimo spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), al foglio 12 con le particelle 686 sub. 5 e 15, passò a, passò a: - XXXXXXXXX, [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXX (usufruttuaria); - XXXXXXXXX, [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXX (usufruttuaria)

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] al 30/03/2002 al 10/08/2015 . In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 2805.1/2002 per ricongiungimento di usufrutto della signora XXXXXXXXX O XXXXXXXXX, sopra generalizzata, del 30.03.2002, al Catasto Fabbricati Villafranca in Lunigiana (MS) il diritto di usufrutto alla medesima spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), al foglio 12 con le particelle 686 sub. 5 e 15 passò a: - XXXXXXXXX, [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXX (usufruttuaria);

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX [REDACTED] proprietaria (quota 1/1); dal 10/08/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 5745.1/2015 per riunione di usufrutto in morte [REDACTED] XXXXXXXXX, sopra generalizzata, deceduta il 10.08.2015, al Catasto Fabbricati di Villafranca in Lunigiana (MS), il diritto di usufrutto alla medesima spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), al foglio 12 con le particelle 686 sub. 5 e 15, si riunì alla nuda proprietà e passò a XXXXXXXXX, sopra generalizzata

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili N 751/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato multipiano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/04/1974 al n. di prot. 1447

Rilascio in data 25/11/1974 al n. di prot. 751/1974

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1976 al n. di prot.

NOTE: Successivamente a questa pratica è stata presentata una variante approvata in data 21/05/1974; Fine lavori del 15-11-1976 Verbale di collaudo del 16-11-1976 Richiesta permesso di agibilità del 7-12-1976 Prot. 4943

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del fabbricato e le planimetrie di progetto allegate alla Licenza Edilizia N 751/1974 e successiva variante presentata presso l'UT del Comune di Villafranca in Lunigiana. Tuttavia sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 5.

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

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e i grafici autorizzati (cfr tavole allegate alla Licenza Edilizia N 751/1974), si evidenziano le seguenti difformità: PIANO TERRA 1) presenza di un collegamento diretto tra la cantina e il vano scala condominiale; 2) diversa dimensione della porta di accesso al locale cantina/autorimessa 3)

Modeste modifiche interne (spessore e profilo dei muri interni) PIANO SECONDO 4) Modeste variazioni interne con particolare riferimento alla dimensione e configurazione planimetrica dei locali ingresso, cucina e ripostiglio

Pratica attestazione di conformità e sanzione: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note generali sulla conformità: Le difformità riscontrata rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 6 dell'art. 209 "[...] il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso"

Si può valutare in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale pprovato con deliberazione di Consiglio comunale n° 57 dell'31 ottobre 2008; Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Immobile 5

Il palazzo in cui si trova il bene oggetto di stima è costituito da complessivi cinque piani fuori terra in cui dal primo al quarto sono ubicate le unità ad uso residenziale mentre le cantine di pertinenza sono dislocate a piano terra.



Il lotto di terreno in cui si colloca l'intero edificio, individuato col mapp. 686, è privo di recinzione, risultando così accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata da entrambe i lati dallo spessore pari a 42 cm. e copertura a doppia falda inclinata.

L'immobile 5, posto a piano secondo, è un appartamento a cui si accede dal piano strada, tramite scala condominiale (è presente anche un ascensore a servizio dei piani), costituito da due camere, un soggiorno, cucina disimpegno, servizio igienico e ripostiglio. Il lotto stimato comprende anche la cantina di proprietà individuata al mappale 686 sub 15 del medesimo Foglio 12 NCEU.

A tale locale accessorio si può accedere direttamente dal vano scale comune ma anche tramite la porta basculante collocata a piano terra lungo il lato Nord-Ovest del fabbricato.

Alla data del sopralluogo (cfr. verbale di accesso ai luoghi) l'immobile e la sua pertinenza esterna risultava occupato da un affittuario (cfr. paragrafo disponibilità), conseguentemente nella documentazione fotografica di dettaglio appare completo di arredo e oggetti d'uso che comunque non risultano oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXX-

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX -

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Chiusura SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono sia per quanto riguarda le condizioni generali del fabbricato sia per quanto riguarda l'appartamento oggetto della presente stima e la cantina/garage di pertinenza

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: Travertino
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
-----------------	--

Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone - Note: Pavimento in lastre di marmo "rosso Verona"
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cucina, bagno e ripostiglio
Rivestimento	- Note: Il rivestimento è presente in cucina, nel bagno e nel ripostiglio
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non rilevata
Antifurto	tipologia: volumetrico combinatore tel.: assente condizioni: non rilevate - Note: Impianto di allarme con sensore volumetrico presente solo nella zona ingresso
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non rilevata
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevata condizioni: sufficienti conformità: non rilevata - Note: L'impianto alla data del sopralluogo era funzionante
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata condizioni: sufficienti conformità: non rilevata
Idrico	tipologia: sottotraccia - Note: La cucina è dotata di lavello Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e vasca in buone condizioni. L'utenza idrica era attiva alla data del sopralluogo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non rilevata - Note: La caldaia è posizionata all'interno della cucina
Impianti (conformità e certificazioni)	
Impianto elettrico:	



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non rilevato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano secondo	superf. esterna lorda	91,00	1,00	91,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	21,00	0,30	6,30
		112,00		97,30

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: 1-2017

Zona: Centrale / CENTRO - VIALE LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori

Immobile

5

1. Cantina

Identificato al n. Foglio 12 Mapp 686 sub 15

Posto al piano terra

Composto da un locale ad uso cantina

Sviluppa una superficie complessiva di 24.7 mq

Valore a corpo: € 10000

Note: L'accessorio individuato al Foglio 12 Mapp 686 sub 15 è un locale cantina (utilizzato anche come autorimessa dato che la dimensione della porta di accesso (basculante in alluminio ad apertura manuale) consente anche un accesso carrabile. Il locale, che possiede anche un accesso diretto dal vano scale condominiale, è dotato di una pavimentazione in klinker, muri intonacati e finiti al civile (si rilevano fenomeni di umidità di risalita) e impianto elettrico sottotraccia (è presente anche una luce di emergenza). La cantina risulta complessivamente uno stato di manutenzione sufficiente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 5 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 5 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Centrale / CENTRO - VIALE LUNIGIANA) e Microzone Catastali (N.3), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;

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

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

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di VILLAGRANCA IN LUNIGIANA;
- Fascia/zona: Centrale / CENTRO - VIALE LUNIGIANA
- Codice di zona: B1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI CIVILI", un valore di mercato minimo di €/mq 950 e uno massimo di €/mq 1400 (valore medio €/mq 1175);

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



Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile 5 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 5: €/mq 900,00

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

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 5. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano se- condo	91,00	€ 1.200,00	€ 109.200,00
Terrazzo	6,30	€ 1.200,00	€ 7.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.760,00
Valore corpo			€ 116.760,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 126.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 5	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso Cantina	97,30	€ 126.760,00	€ 126.760,00

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%)	€ 19.050,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita:	€ 1.307,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.143,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 105.000,00

