



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Grogu Spv Srl**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. **38/2022**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini - Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Christian Innocenti
Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **bettola**
via isola 18

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1.....	3
Corpo: cappella foglio 44 particella 267 sub 2.....	3
Corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3.....	4
Corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4.....	5
Corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5.....	5
Corpo: porzione di parco foglio 44 particella 268.....	6
Corpo: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663.....	6
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	7
2. DESCRIZIONE.....	7
3. STATO DI POSSESSO.....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	18
7. PRATICHE EDILIZIE.....	21
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	48



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **bettola**
via isola 18

Lotto: 001

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** - L'atto di acquisto del 1984 della descrizione degli identificativi del nuovo catasto urbano non fa riferimento alle particelle 493,494,495 (parte del parco di pertinenza), tuttavia nell'identificazione del cessato catasto urbano fa riferimento alla particella 1454, grazie alle tabelle di collegamento è stato possibile appurare che detta particella 1454 sub 1 e 2 ha dato origine proprio alle 267, 493,494 e 495, inoltre la descrizione del compendio narra di terreno circostante alla villa e le predette particelle 493,494,495 sono ad essa contigue.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44
particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: caprigliola, via isola 18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] L. con sede in massa piva [REDACTED] foglio **44**, particella **267**, subalterno **6**, indirizzo via isola 18, piano T 1, comune aulla, categoria a/2, classe 1, consistenza 17,5 vani, rendita € 1355,70

Derivante da: VERBALE DI ASSEMBLEA a rogito notaio di fazio per mutamento e trasferimento sede rep 17414 del 18-12-2015

Confini: particella 267 sub 2, 266,268,663 e strada statale della cisa, salvo altri

Note sulla conformità catastale: **la particella 267 sub 6 è graffata alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato in planimetria per errori di rappresentazione grafica (murature rappresentate con spessore minore rispetto a quello reale, due porte a piano terra non sono riportate e la tipologia di alcune aperture sempre al piano terra è errata) modifiche della destinazione di alcuni locali.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: errori di rappresentazione grafica, modifiche della destinazione di alcuni locali

nuovo docfa: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Identificativo corpo: cappella foglio 44 particella 267 sub 2.

Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione:



caprigliola, via isola 18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in massa piva [redacted] foglio 44, particella 267, subalterno 2, indirizzo via isola 18, piano T, comune aulla, categoria b/7, classe U, consistenza 136 mc, superficie 37mq, rendita € 182,62

Derivante da: VERBALE DI ASSEMBLEA a rogito notaio di fazio per mutamento e trasferimento sede rep 17414 del 18-12-2015

Confini: particella 266 e 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1,494 sub 1,495 sub 1

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In forza dell' atto di compravendita trascritto a Massa in data 1-8-84 RP 5014 il cespite è un oratorio pubblico che non può essere dissacrato senza provvedimento dell' autorità ecclesiastica, inoltre il proprietario deve farsi carico della sua manutenzione mentre le spese di culto sono a carico dei fedeli.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errori di rappresentazione grafica

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: errori di rappresentazione grafica

nuovo docfa: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note generali: In forza dell' atto di compravendita trascritto a Massa in data 1-8-84 RP 5014 il cespite è un oratorio pubblico che non può essere dissacrato senza provvedimento dell' autorità ecclesiastica, inoltre il proprietario deve farsi carico della sua manutenzione mentre le spese di culto sono a carico dei fedeli.

Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: caprigliola, via isola 18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in massa piva [redacted], foglio 44, particella 267, subalterno 3, indirizzo via isola 18, piano 2, comune aulla, categoria a/4, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie 238mq, rendita € 504,84

Derivante da: VERBALE DI ASSEMBLEA a rogito notaio di fazio per mutamento e trasferimento sede rep 17414 del 18-12-2015

Confini: subalterni 4 e 5 e vuoto su particelle 266, 267 e 494

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato in planimetria dovute a diversa distribuzione, errori di rappresentazione grafica, mancata rappresentazione del sottotetto

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione, errori di rappresentazione grafica, mancata rappresentazione del sottotetto

nuovo docfa: € 1.500,00



Oneri Totali: € 1.500,00

Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: caprigliola, via isola 18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in massa piva [REDACTED] foglio **44**, particella **267**, subalterno **4**, indirizzo via isola 18, piano 2, comune aulla, categoria a/4, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 49mq, rendita € 86,76

Derivante da: VERBALE DI ASSEMBLEA a rogito notaio di fazio per mutamento e trasferimento sede rep 17414 del 18-12-2015

Confini: subalterno 3 e vuoto su particella 266

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato in planimetria: demolizione di una scala interna, realizzazione di un bagno (in luogo della scala), eliminazione della cucina ed errori di rappresentazione grafica
Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa, previa messa in pristino cucina e sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di una scala interna, realizzazione di un bagno (in luogo della scala), eliminazione della cucina ed errori di rappresentazione grafica
nuovo docfa: € 600,00

messa in pristino cucina: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.600,00

Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: caprigliola, via isola 18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in massa piva [REDACTED] foglio **44**, particella **267**, subalterno **5**, indirizzo via isola 18, piano 2, comune aulla, categoria a/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 132mq, rendita € 238,6

Derivante da: VERBALE DI ASSEMBLEA a rogito notaio di fazio per mutamento e trasferimento sede rep 17414 del 18-12-2015

Confini: subalterno 3, particella 493 sub 1 e vuoto su particella 494

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato in planimetria: ampliamento abusivo (vano adibito a servizio igienico) sul lato est ovvero in aderenza al vano indicato come cucina, diversa distribuzione ed errori di rappresentazione grafica.



Inoltre la piccionaia riportata nella planimetria di questo sub risulta anche in quella del sub 6 a seguito di variazione del 28/01/2013 Pratica n. MS0006633

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa demolizione ampliamento abusivo e sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento abusivo per realizzazione servizio igienico, diversa distribuzione ed errori di rappresentazione grafica

nuovo docfa: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

Identificativo corpo: porzione di parco foglio 44 particella 268.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: caprigliola, via isola 18

Note: il CDU fa riferimento a destinazione agricola e forestale ma di fatto il cespite fa parte del parco di pertinenza della villa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] con sede in massa piva [redacted], sezione censuaria aulla, foglio **44**, particella **268**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1875, reddito dominicale: € 3,39€, reddito agrario: € 7,75€

Derivante da: VERBALE DI ASSEMBLEA a rogito notaio di fazio per mutamento e trasferimento sede rep 17414 del 18-12-2015

Confini: statale della cisa e particelle 677, 274,663,495,493 e 266, salvo altri

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: caprigliola, via isola 12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in massa piva [redacted] foglio **44**, particella **663**, indirizzo via isola 12, piano T 1, comune aulla, categoria a/4, classe 6, consistenza 5, superficie 97, rendita € 296,96

Derivante da: VERBALE DI ASSEMBLEA a rogito notaio di fazio per mutamento e trasferimento sede rep 17414 del 18-12-2015

Confini: statale della cisa, particelle 494,495,268,274,271, salvo altri

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato in planimetria: diverso posizionamento o diversa tipologia di alcune aperture esterne

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: errori di rilievo relativamente al diverso posizionamento



o diversa tipologia di alcune aperture esterne
nuovo docfa: € 900,00
Oneri Totali: € 900,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una località periferica del comune di Aulla, molto vicina al confine con la Liguria e quindi a Santo Stefano di Magra; la zona è ubicata nella valle del fiume Magra, sulla sponda destra lungo la quale corre la strada statale della Cisa, per accedere a qualunque servizio occorre spostarsi a Santo Stefano di Magra o ad Aulla. Si segnala che il compendio è dotato di un' unica via d' accesso dalla statale della Cisa, a causa della sua conformazione la manovra di accesso al compendio è possibile in modo alquanto pericoloso soltanto in retromarcia percorrendo la statale in direzione Santo Stefano-Aulla, si evidenzia che sul cancello non è affisso il cartello di passo carrabile, lo scrivente non esclude la necessità di eseguire opere edilizie importanti per modificare la conformazione dell' accesso al compendio al fine di renderlo sicuro e conforme alle norme vigenti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto 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: agricole-boschive

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco delle apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria santo stefano circa 2km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6
graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), via isola 18

Libero

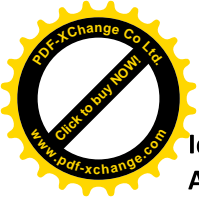
Note: Sono presenti suppellettili ma l' immobile non è abitato ed in stato di abbandono, nello specifico alla data dei sopralluoghi alcuni degli accessi al fabbricato erano aperti ed il tecnico della società esecutata riferiva che le utenze non erano attive.

Identificativo corpo: cappella foglio 44 particella 267 sub 2

Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7] sito in Aulla (MS), via isola 18

Libero

Note: Sono presenti alcuni oggetti ed arredi di chiesa ma l' immobile è in stato di abbandono, nello specifico alla data dei sopralluoghi l' accesso alla cappella era aperto inoltre il tecnico della società esecutata riferiva che le utenze non erano attive.



Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), via isola 18
Libero

Note: Sono presenti suppellettili ma l'immobile non è abitato ed in stato di abbandono, nello specifico alla data dei sopralluoghi alcuni degli accessi al fabbricato erano aperti ed il tecnico della società esecutata riferiva che le utenze non erano attive.

Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), via isola 18
Libero

Note: Sono presenti suppellettili ma l'immobile non è abitato ed in stato di abbandono, nello specifico alla data dei sopralluoghi alcuni degli accessi al fabbricato erano aperti ed il tecnico della società esecutata riferiva che le utenze non erano attive.

Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), via isola 18
Libero

Note: Sono presenti suppellettili ma l'immobile non è abitato ed in stato di abbandono, nello specifico alla data dei sopralluoghi alcuni degli accessi al fabbricato erano aperti ed il tecnico della società esecutata riferiva che le utenze non erano attive.

Identificativo corpo: porzione di parco foglio 44 particella 268
agricolo sito in Aulla (MS), via isola 18
Libero

Note: Successivamente al primo sopralluogo è stata eseguita una parziale manutenzione del verde ma non è stata tale da consentire una ricognizione capillare dei luoghi e quindi tale da far escludere la presenza di materiale vario celato dalla vegetazione.

Identificativo corpo: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), via isola 12
Libero

Note: Sono presenti materiali e suppellettili in pessimo stato, l'immobile è in stato di rovina ed i suoi accessi erano tutti aperti o privi di infisso.
Successivamente al primo sopralluogo è stata eseguita una parziale manutenzione del verde ma non è stata tale da consentire una ricognizione capillare dei luoghi e quindi tale da far escludere la presenza di materiale vario celato dalla vegetazione.

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.

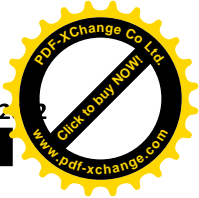
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di banco di san giorgio spa contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto per contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2500000; Importo capitale: € 1250000 ; A rogito di notaio di fazio in data 06/05/2011 ai nn. 13904/3215; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/05/2011 ai nn. 3985/644 ; Note: NOTA BENE SI SEGNA LA L' ANNOTAZIONE PER ATTO DI PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI CREDITO, A ROGITO NOTAIO DI FAZIO REP 16138/4682 DEL 09/05/2014, TRASCritto A MASSA CARRARA IL 16/05/2014 RG 4025 RP 433, IN FORZA DELLA SEZIONE D, ALLA QUALE SI RIMANDA, ERA PREVISTA ANCHE UNA PROGRESSIVA RIDUZIONE DELL' ESPOSIZIONE. SI SEGNA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA [REDACTED]
Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di unicredit spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 367303,89 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 03/04/2015 ai nn. 609/2015; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/05/2015 ai nn. 3377/432 ; Note: SI SEGNA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED] LA PRESENTE FORMALITA' VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI LA SPEZIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/04/2015 REG. GEN. 2679 REG. PART. 396.
Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di banca regionale europea contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 317506,42; Importo capitale: € 317506,42 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 23/04/2018 ai nn. 312/2018; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/12/2018 ai nn. 11876/1587 ; Note: SI SEGNA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA [REDACTED] IN DATA 15.11.2016, A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA TRASCritto A N.47281 SERIE 1T REGISTRATO IL 17.11.2016 PROTOCOLLO 85755, A SEGUITO DI FUSIONE LA "BANCA REGIONALE EUROPEA SPA" CON SEDE IN CUNEO P.I.01127760047 E' STATA INCORPORATA DALLA "UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA" CON SEDE IN BERGAMO P.I.03053920165.
Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1



- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di banco di san giorgio spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto per contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2500000; Importo capitale: € 1250000 ; A rogito di notaio di fazio in data 06/05/2011 ai nn. 13904/3215; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/05/2011 ai nn. 3985/644 ; Note: NOTA BENE SI SEGNA LA L' ANNOTAZIONE PER ATTO DI PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI CREDITO, A ROGITO NOTAIO DI FAZIO REP 16138/4682 DEL 09/05/2014, TRASCritto A MASSA CARRARA IL 16/05/2014 RG 4025 RP 433, IN FORZA DELLA SEZIONE D, ALLA QUALE SI RIMANDA, ERA PREVISTA ANCHE UNA PROGRESSIVA RIDUZIONE DELL' ESPOSIZIONE. SI SEGNA LA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED] RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED]
Dati precedenti relativi ai corpi: cappella foglio 44 particella 267 sub 2

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di unicredit spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 367303,89 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 03/04/2015 ai nn. 609/2015; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/05/2015 ai nn. 3377/432 ; Note: SI SEGNA LA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED] LA PRESENTE FORMALITA' VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI LA SPEZIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/04/2015 REG. GEN. 2679 REG. PART. 396.
Dati precedenti relativi ai corpi: cappella foglio 44 particella 267 sub 2

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di banca regionale europea contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 317506,42; Importo capitale: € 317506,42 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 23/04/2018 ai nn. 312/2018; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/12/2018 ai nn. 11876/1587 ; Note: SI SEGNA LA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' E' [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA [REDACTED] IN DATA 15.11.2016, A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA TRASCritto A N.47281 SERIE 1T REGISTRATO IL 17.11.2016 PROTOCOLLO 85755, A SEGUITO DI FUSIONE LA "BANCA REGIONALE EUROPEA SPA" CON SEDE IN CUNEO P.I.01127760047 E' STATA INCORPORATA DALLA "UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA" CON SEDE IN BERGAMO P.I.03053920165.
Dati precedenti relativi ai corpi: cappella foglio 44 particella 267 sub 2

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di banco di san giorgio spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto per contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2500000; Importo capitale: € 1250000 ; A rogito di notaio di fazio in data 06/05/2011 ai nn. 13904/3215; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/05/2011 ai nn. 3985/644 ; Note: NOTA BENE SI SEGNA LA L' ANNOTAZIONE PER ATTO DI PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI CREDITO, A ROGITO NOTAIO DI FAZIO REP 16138/4682 DEL 09/05/2014, TRASCritto A MASSA CARRARA IL 16/05/2014 RG 4025 RP 433, IN FORZA DELLA SEZIONE D, ALLA QUALE SI RIMANDA, ERA PREVISTA ANCHE UNA PROGRESSIVA RIDUZIONE DELL' ESPOSIZIONE. SI SEGNA LA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED] RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED]
Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di unicredit spa contro GLC Beni Stabili Srl;



Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 367303,89 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 03/04/2015 ai nn. 609/2015; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/05/2015 ai nn. 3377/432 ; Note: SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED] RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED] LA PRESENTE FORMALITA' VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI LA SPEZIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/04/2015 REG. GEN. 2679 REG. PART. 396.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di banca regionale europea contro [REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 317506,42; Importo capitale: € 317506,42 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 23/04/2018 ai nn. 312/2018; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/12/2018 ai nn. 11876/1587 ; Note: SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED] IN DATA 15.11.2016, A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA TRASCritto A N.47281 SERIE 1T REGISTRATO IL 17.11.2016 PROTOCOLLO 85755, A SEGUITO DI FUSIONE LA "BANCA REGIONALE EUROPEA SPA" CON SEDE IN CUNEO P.I.01127760047 E' STATA INCORPORATA DALLA "UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA" CON SEDE IN BERGAMO P.I.03053920165.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di banco di san giorgio spa contro [REDACTED] Derivante da: atto per contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2500000; Importo capitale: € 1250000 ; A rogito di notaio di fazio in data 06/05/2011 ai nn. 13904/3215; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/05/2011 ai nn. 3985/644 ; Note: NOTA BENE SI SEGNALE L' ANNOTAZIONE PER ATTO DI PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI CREDITO, A ROGITO NOTAIO DI FAZIO REP 16138/4682 DEL 09/05/2014, TRASCritto A MASSA CARRARA IL 16/05/2014 RG 4025 RP 433, IN FORZA DELLA SEZIONE D, ALLA QUALE SI RIMANDA, ERA PREVISTA ANCHE UNA PROGRESSIVA RIDUZIONE DELL' ESPOSIZIONE. SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' E' [REDACTED] RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 367303,89 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 03/04/2015 ai nn. 609/2015; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/05/2015 ai nn. 3377/432 ; Note: SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED] LA PRESENTE FORMALITA' VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI LA SPEZIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/04/2015 REG. GEN. 2679 REG. PART. 396.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di banca regionale europea contro [REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 317506,42; Importo capitale: € 317506,42 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 23/04/2018 ai nn.



312/2018; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/12/2018 ai nn. 11876/1587 ;
Note: SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED]
LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED].
IN DATA 15.11.2016, A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA
TRASCritto A N.47281 SERIE 1T REGISTRATO IL 17.11.2016 PROTOCOLLO 85755, A
SEGUITO DI FUSIONE LA "BANCA REGIONALE EUROPEA SPA" CON SEDE IN CUNEO
P.I.01127760047 E' STATA INCORPORATA DALLA
"UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA" CON SEDE IN BERGAMO
P.I.03053920165.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di banco di san giorgio spa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto per contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: €
2500000; Importo capitale: € 1250000 ; A rogito di notaio di fazio in data 06/05/2011
ai nn. 13904/3215; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/05/2011 ai nn.
3985/644 ; Note: NOTA BENE SI SEGNALE L' ANNOTAZIONE PER ATTO DI PROROGA
DI SCADENZA DI APERTURA DI CREDITO, A ROGITO NOTAIO DI FAZIO REP
16138/4682 DEL 09/05/2014, TRASCritto A MASSA CARRARA IL 16/05/2014 RG
4025 RP 433, IN FORZA DELLA SEZIONE D, ALLA QUALE SI RIMANDA, ERA PREVISTA
ANCHE UNA PROGRESSIVA RIDUZIONE DELL' ESPOSIZIONE.

SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED] LA CUI
RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di unicredit spa contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: €
367303,89 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 03/04/2015 ai nn. 609/2015;
Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/05/2015 ai nn. 3377/432 ; Note: SI
SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI
RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA [REDACTED]
LA PRESENTE FORMALITA' VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI LA SPEZIA - TERRITORIO
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/04/2015 REG. GEN. 2679 REG.
PART. 396.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di banca regionale europea contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 317506,42; Importo
capitale: € 317506,42 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 23/04/2018 ai nn.
312/2018; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/12/2018 ai nn. 11876/1587 ;
Note: SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED]
LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA [REDACTED]
IN DATA 15.11.2016, A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA
TRASCritto A N.47281 SERIE 1T REGISTRATO IL 17.11.2016 PROTOCOLLO 85755, A
SEGUITO DI FUSIONE LA "BANCA REGIONALE EUROPEA SPA" CON SEDE IN CUNEO
P.I.01127760047 E' STATA INCORPORATA DALLA
"UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA" CON SEDE IN BERGAMO
P.I.03053920165.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di banco di san giorgio spa contro [REDACTED]

Srl; Derivante da: atto per contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: €
2500000; Importo capitale: € 1250000 ; A rogito di notaio di fazio in data 06/05/2011



ai nn. 13904/3215; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/05/2011 ai nn. 3985/644 ; Note: NOTA BENE SI SEGNA LA L' ANNOTAZIONE PER ATTO DI PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI CREDITO, A ROGITO NOTAIO DI FAZIO REP 16138/4682 DEL 09/05/2014, TRASCritto A MASSA CARRARA IL 16/05/2014 RG 4025 RP 433, IN FORZA DELLA SEZIONE D, ALLA QUALE SI RIMANDA, ERA PREVISTA ANCHE UNA PROGRESSIVA RIDUZIONE DELL' ESPOSIZIONE.

SI SEGNA LA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di parco foglio 44 particella 268

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di unicredit spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 367303,89 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 03/04/2015 ai nn. 609/2015; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/05/2015 ai nn. 3377/432 ; Note: SI SEGNA LA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED].
LA PRESENTE FORMALITA' VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI LA SPEZIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/04/2015 REG. GEN. 2679 REG. PART. 396.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di parco foglio 44 particella 268

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di banca regionale europea contro [REDACTED] Srl; Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 317506,42; Importo capitale: € 317506,42 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 23/04/2018 ai nn. 312/2018; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/12/2018 ai nn. 11876/1587 ; Note: SI SEGNA LA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED] IN DATA 15.11.2016, A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA TRASCritto A N.47281 SERIE 1T REGISTRATO IL 17.11.2016 PROTOCOLLO 85755, A SEGUITO DI FUSIONE LA "BANCA REGIONALE EUROPEA SPA" CON SEDE IN CUNEO P.I.01127760047 E' STATA INCORPORATA DALLA "UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA" CON SEDE IN BERGAMO P.I.03053920165.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di parco foglio 44 particella 268

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di banco di san giorgio spa contro [REDACTED] Srl; Derivante da: atto per contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2500000; Importo capitale: € 1250000 ; A rogito di notaio di fazio in data 06/05/2011 ai nn. 13904/3215; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/05/2011 ai nn. 3985/644 ; Note: NOTA BENE SI SEGNA LA L' ANNOTAZIONE PER ATTO DI PROROGA DI SCADENZA DI APERTURA DI CREDITO, A ROGITO NOTAIO DI FAZIO REP 16138/4682 DEL 09/05/2014, TRASCritto A MASSA CARRARA IL 16/05/2014 RG 4025 RP 433, IN FORZA DELLA SEZIONE D, ALLA QUALE SI RIMANDA, ERA PREVISTA ANCHE UNA PROGRESSIVA RIDUZIONE DELL' ESPOSIZIONE.
SI SEGNA LA CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' ERA [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di unicredit spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 367303,89 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 03/04/2015 ai nn. 609/2015;



Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/05/2015 ai nn. 3377/432 ; Note: SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED]. LA PRESENTE FORMALITA' VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI LA SPEZIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/04/2015 REG. GEN. 2679 REG. PART. 396.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di banca regionale europea contro [REDACTED] Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 317506,42, importo capitale: € 317506,42 ; A rogito di tribunale di la spezia in data 23/04/2018 ai nn. 312/2018; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/12/2018 ai nn. 11876/1587 ; Note: SI SEGNALE CHE IL SOGGETTO CONTRO NELLA FORMALITA' [REDACTED] LA CUI RAGIONE SOCIALE E' STATA POI MUTATA IN [REDACTED] IN DATA 15.11.2016, A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA TRASCRITTO A N.47281 SERIE 1T REGISTRATO IL 17.11.2016 PROTOCOLLO 85755, A SEGUITO DI FUSIONE LA "BANCA REGIONALE EUROPEA SPA" CON SEDE IN CUNEO P.I.01127760047 E' STATA INCORPORATA DALLA "UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA" CON SEDE IN BERGAMO P.I.03053920165.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Grogu Spv Srl contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 07/04/2022 ai nn. 776/2022 iscritto/trascritto a massa carrara in data 18/05/2022 ai nn. 5064/3895; **Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

- **Pignoramento** a favore di Grogu Spv Srl contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 07/04/2022 ai nn. 776/2022 iscritto/trascritto a massa carrara in data 18/05/2022 ai nn. 5064/3895; **Dati precedenti relativi ai corpi:** cappella foglio 44 particella 267 sub 2

- **Pignoramento** a favore di Grogu Spv Srl contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 07/04/2022 ai nn. 776/2022 iscritto/trascritto a massa carrara in data 18/05/2022 ai nn. 5064/3895; **Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento foglio 44 particella 267 sub 3

- **Pignoramento** a favore di Grogu Spv Srl contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 07/04/2022 ai nn. 776/2022 iscritto/trascritto a massa carrara in data 18/05/2022 ai nn. 5064/3895; **Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento foglio 44 particella 267 sub 4

- **Pignoramento** a favore di Grogu Spv Srl contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 07/04/2022 ai nn. 776/2022 iscritto/trascritto a massa carrara in data 18/05/2022 ai nn. 5064/3895; **Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento foglio 44 particella 267 sub 5



- **Pignoramento** a favore di Grogu Spv Srl contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 07/04/2022 ai nn. 776/2022 iscritto/trascritto a massa carrara in data 18/05/2022 ai nn. 5064/3895;
Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di parco foglio 44 particella 268

- **Pignoramento** a favore di Grogu Spv Srl contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 07/04/2022 ai nn. 776/2022 iscritto/trascritto a massa carrara in data 18/05/2022 ai nn. 5064/3895;
Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 15-4-25

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), via isola 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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: LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA AVVIATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE CHE POTREBBE PORTARE ALL' APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI BENE CULTURALE, SI SEGNALE CHE QUALORA APPOSTO LO STATO POTRA' ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: cappella foglio 44 particella 267 sub 2



Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7] sito in Aulla (MS), via isola 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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: LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA AVVIATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE CHE POTREBBE PORTARE ALL' APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI BENE CULTURALE, SI SEGNALE CHE QUALORA APPOSTO LO STATO POTRA' ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), via isola 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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: LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA AVVIATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE CHE POTREBBE PORTARE ALL' APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI BENE CULTURALE, SI SEGNALE CHE QUALORA APPOSTO LO STATO POTRA' ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), via isola 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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: LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA



CARRARA HA AVVIATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE CHE POTREBBE PORTARE ALL' APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI BENE CULTURALE, SI SEGNALE CHE QUALORA APPOSTO LO STATO POTRA' ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), via isola 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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: LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA AVVIATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE CHE POTREBBE PORTARE ALL' APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI BENE CULTURALE, SI SEGNALE CHE QUALORA APPOSTO LO STATO POTRA' ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: porzione di parco foglio 44 particella 268
sito in Aulla (MS), via isola 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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: LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA AVVIATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE CHE POTREBBE PORTARE ALL' APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI BENE CULTURALE, SI SEGNALE CHE QUALORA APPOSTO LO STATO POTRA' ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), via isola 12



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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: LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA AVVIATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE CHE POTREBBE PORTARE ALL' APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI BENE CULTURALE, SI SEGNALE CHE QUALORA APPOSTO LO STATO POTRA' ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Note: L' atto di acquisto del 1984 della descrizione degli identificativi del nuovo catasto urbano non fa riferimento alle particelle 493,494,495 (parte del parco di pertinenza), tuttavia nell' identificazione del cessato urbano fa riferimento alla particella 1454, grazie alle tabelle di collegamento è stato possibile appurare che detta particella 1454 sub 1 e 2 ha dato origine proprio alle 267, 493,494 e 495, inoltre la descrizione del compendio narra di terreno circostante alla villa e le predette particelle 493,494,495 sono proprio ad essa contigui.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] 010 al 17/12/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] 12/2010, ai nn. 13582/3043; trascritto a massa carrara, in data

Note: Si evidenzia che è seguito atto di rettifica/integrazione a rogito Di Fazio del 18/4/11 trascritto a Massa Carrara il 26/4/11 RG 3598 RP 2524, volto sostanzialmente a dare contezza del trasferimento di un ulteriore fabbricato (particella 663), adibito a casa del custode in stato di rovina, la cui consistenza è stata constatata a seguito delle operazioni di disboscamento della resede successive alla compravendita del 2010.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] e trasferimento sede - a rogito di notaio di Fazio, in data

Note: il presente verbale non risulta soggetto a trascrizione

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED]



Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Note: Si evidenzia che è seguito atto di rettifica/integrazione a rogito Di Fazio del 18/4/11 trascritto a Massa Carrara il 26/4/11 RG 3598 RP 2524, volto sostanzialmente a dare contezza del trasferimento di un ulteriore fabbricato (particella 663), adibito a casa del custode in stato di rovina, la cui consistenza è stata constatata a seguito delle operazioni di disboscamento della resede successive alla compravendita del 2010.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Note: il presente verbale non risulta soggetto a trascrizione

Dati precedenti relativi ai corpi: cappella foglio 44 particella 267 sub 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Note: Si evidenzia che è seguito atto di rettifica/integrazione a rogito Di Fazio del 18/4/11 trascritto a Massa Carrara il 26/4/11 RG 3598 RP 2524, volto sostanzialmente a dare contezza del trasferimento di un ulteriore fabbricato (particella 663), adibito a casa del custode in stato di rovina, la cui consistenza è stata constatata a seguito delle operazioni di disboscamento della resede successive alla compravendita del 2010.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] on sede in massa pervenuto da poter [REDACTED] con sede in la spezia dal 18/12/2015 al 07/04/2022 . In forza di verbale di mutamento ragione sociale e trasferimento sede - a rogito di notaio di fazio, in data 18/12/2015, ai nn. 17414.

Note: il presente verbale non risulta soggetto a trascrizione

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

22/12/2010, ai nn. /81

Note: Si evidenzia che è seguito atto di rettifica/integrazione a rogito Di Fazio del 18/4/11 trascritto a Massa Carrara il 26/4/11 RG 3598 RP 2524, volto sostanzialmente a dare contezza del



trasferimento di un ulteriore fabbricato (particella 663), adibito a casa del custode in stato di rovina, la cui consistenza è stata constatata a seguito delle operazioni di disboscamento della resede successive alla compravendita del 2010.

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in massa pervenuto da [redacted] sede in la spezia dal 18/12/2015 al 07/04/2022 . In forza di verbale di mutamento ragione sociale e trasferimento sede - a rogito di notaio di fazio, in data 18/12/2015, ai nn. 17414.

Note: il presente verbale non risulta soggetto a trascrizione

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4

Titolare/Proprietario: [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in [redacted] pervenuto da poteri [redacted]

Note: Si evidenzia che è seguito atto di rettifica/integrazione a rogito Di Fazio del 18/4/11 trascritto a Massa Carrara il 26/4/11 RG 3598 RP 2524, volto sostanzialmente a dare contezza del trasferimento di un ulteriore fabbricato (particella 663), adibito a casa del custode in stato di rovina, la cui consistenza è stata constatata a seguito delle operazioni di disboscamento della resede successive alla compravendita del 2010.

Titolare/Proprietario: [redacted]

Note: il presente verbale non risulta soggetto a trascrizione

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5

Titolare/Proprietario: [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted]

22/12/2010, ai nn. /8147.

Note: Si evidenzia che è seguito atto di rettifica/integrazione a rogito Di Fazio del 18/4/11 trascritto a Massa Carrara il 26/4/11 RG 3598 RP 2524, volto sostanzialmente a dare contezza del trasferimento di un ulteriore fabbricato (particella 663), adibito a casa del custode in stato di rovina, la cui consistenza è stata constatata a seguito delle operazioni di disboscamento della resede successive alla compravendita del 2010.

Titolare/Proprietario: [redacted] pervenuto da [redacted] sede in la spezia dal 18/12/2015 al 07/04/2022 . In forza di verbale di mutamento ragione sociale e trasferimento sede - a rogito di notaio di fazio, in data 18/12/2015, ai nn. 17414.

Note: il presente verbale non risulta soggetto a trascrizione

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di parco foglio 44 particella 268

Titolare/Proprietario: [redacted]



Titolare/Proprietario: [REDACTED]

22/12/2010, ai nn. /8147.

Note: Si evidenzia che è seguito atto di rettifica/integrazione a rogito Di Fazio del 18/4/11 trascritto a Massa Carrara il 26/4/11 RG 3598 RP 2524, volto sostanzialmente a dare contezza del trasferimento di un ulteriore fabbricato (particella 663), adibito a casa del custode in stato di rovina, la cui consistenza è stata constatata a seguito delle operazioni di disboscamento della resede successive alla compravendita del 2010.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] 117 con sede in la spezia dal 18/12/2015 al 07/04/2022. In forza di verbale di mutamento ragione sociale e trasferimento sede - a rogito di notaio di fazio, in data 18/12/2015, ai nn. 17414.

Note: il presente verbale non risulta soggetto a trascrizione

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: caprigliola, via isola 18

Numero pratica: scia 2743/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: nuova distribuzione degli spazi interni

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/01/2013 al n. di prot. 349

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 2743

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In realtà la pratica ha comportato anche la demolizione di un corpo scala interno e quindi deve averimposto la realizzazione di una porzione di nuovo solaio di cui gli elaborati non danno contezza, peraltro nel fascicolo non è presente alcun riferimento alla necessaria pratica strutturale, pertanto sarà necessario predisporre anche una sanatoria strutturale.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

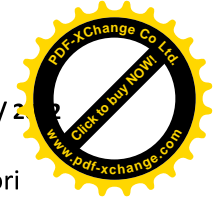
7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto rilevabile in loco è stato raffrontato con lo stato legittimo ricostruito a partire dalla planimetria storica del sub 1 (anno 1942) e dalla scia del 2013.

Si rilevano errori di rappresentazione grafica nella planimetria storica e nella scia del 2013 (murature rappresentate con spessore minore rispetto a quello reale, due porte a piano terra non sono riportate e la tipologia di alcune aperture sempre al piano terra è errata), la mancata presentazione della pratica strutturale per la realizzazione di nuovi vani porta sulle murature portanti e per la demolizione di una scala interna, quote interne fuori tolleranza, modifica della destinazione di alcuni locali a piano terra.

Regolarizzabili mediante: sanatoria strutturale, sanatoria edilizia



Descrizione delle opere da sanare: errori di rappresentazione grafica, mancata presentazione della pratica strutturale per realizzazione nuovi vani porta e demolizione scala interna, quote interne fuori tolleranza, modifiche della destinazione di alcuni locali a piano terra

sanatoria strutturale ed edilizia : € 7.500,00

oneri per eventuale messa in pristino: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 27.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Si evidenzia che trattasi di immobile molto risalente ed è quindi lecito ritenere che quanto meno la sua sagoma planivolumetrica sia legittima, l'atto di rettifica della compravendita di [REDACTED] trascritto il 27-4-11 RP 2524 segnalava che non era noto se fosse mai stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, probabilmente non è stato mai rilasciato trattandosi di immobile realizzato verosimilmente prima dell'entrata in vigore del regio decreto 1265 del 1934. Si segnala che si potrà avere certezza sul buon esito della sanatoria strutturale ed edilizia soltanto dopo l'esame degli elaborati necessari da parte degli enti preposti.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattandosi di immobile per il quale non esistono titoli edilizi la verifica della conformità è stata condotta tramite il raffronto del rilievo con la planimetria del 42 che da atto di una rappresentazione un poco schematica, pertanto si evidenziano soltanto errori di rappresentazione.

Regolarizzabili mediante: vedi paragrafo conformità catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedi paragrafo conformità catastale

Note sulla conformità edilizia: Si evidenzia che trattasi di immobile molto risalente ed è quindi lecito ritenere che quanto meno la sua sagoma planivolumetrica sia legittima, l'atto di rettifica della compravendita di [REDACTED] trascritto il 27-4-11 RP 2524 segnalava che non era noto se fosse mai stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, probabilmente non è stato mai rilasciato trattandosi di immobile realizzato verosimilmente prima dell'entrata in vigore del regio decreto 1265 del 1934.

Dati precedenti relativi ai corpi: cappella foglio 44 particella 267 sub 2

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattandosi di immobile per il quale non esistono titoli edilizi la verifica della conformità è stata condotta tramite il raffronto del rilievo con la planimetria del 42 che da atto di una rappresentazione un poco schematica, pertanto si evidenziano errori di rappresentazione oltre alla modifica della partizione interna.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: errori di rilievo e modifica della partizione interna

sanatoria edilizia: € 2.500,00

oneri eventuale messa in pristino: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 10.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Si evidenzia che trattasi di immobile molto risalente ed è quindi lecito ritenere che quanto meno la sua sagoma planivolumetrica sia legittima, l'atto di rettifica della compravendita di [REDACTED] trascritto il 27-4-11 RP 2524 segnalava che non era noto se fosse mai stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, probabilmente non è stato mai rilasciato trattandosi di immobile realizzato verosimilmente prima dell'entrata in vigore del regio decreto 1265 del 1934. Si



segnala che si potrà avere certezza sul buon esito della sanatoria edilizia soltanto dopo l' esame degli elaborati necessari da parte degli enti preposti.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattandosi di immobile per il quale non esistono titoli edilizi la verifica della conformità è stata condotta tramite il raffronto del rilievo con la planimetria del 42 che da atto di una rappresentazione un poco schematica, pertanto si evidenziano errori di rappresentazione oltre alla modifica della destinazione dei vani, alla demolizione di una scala interna ed alla realizzazione degli orizzontamenti di piano in corrispondenza della stessa.

Regolarizzabili mediante: sanatoria strutturale ed edilizia

Descrizione delle opere da sanare: errori di rappresentazione oltre alla modifica della destinazione dei vani, alla demolizione di una scala interna e alla realizzazione degli orizzontamenti di piano in luogo della stessa

sanatoria edilizia e strutturale: € 2.500,00

oneri eventuale messa in pristino: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 7.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Si evidenzia che trattasi di immobile molto risalente ed è quindi lecito ritenere che quanto meno la sua sagoma planivolumetrica sia legittima, l' atto di rettifica della compravendita di ██████ trascritto il 27-4-11 RP 2524 segnalava che non era noto se fosse mai stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, probabilmente non è stato mai rilasciato trattandosi di immobile realizzato verosimilmente prima dell' entrata in vigore del regio decreto 1265 del 1934. Si segnala che si potrà avere certezza sul buon esito della sanatoria strutturale ed edilizia soltanto dopo l' esame degli elaborati necessari da parte degli enti preposti.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattandosi di immobile per il quale non esistono titoli edilizi la verifica della conformità è stata condotta tramite il raffronto del rilievo con la planimetria del 42 che da atto di una rappresentazione un poco schematica, si evidenziano un ampliamento abusivo sul lato est in aderenza al vano indicato come cucina, la modifica della partizione interna ed errori di rappresentazione grafica.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia previa demolizione ampliamento abusivo

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento abusivo, errori di rappresentazione, modifica della partizione interna

sanatoria edilizia: € 2.500,00

demolizione ampliamento abusivo: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 7.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Si evidenzia che trattasi di immobile molto risalente ed è quindi lecito ritenere che quanto meno la sua sagoma planivolumetrica sia legittima ad eccezione dell' ampliamento abusivo descritto, l' atto di rettifica della compravendita di ██████ trascritto il 27-4-11 RP 2524 segnalava che non era noto se fosse mai stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, probabilmente non è stato mai rilasciato trattandosi di immobile realizzato verosimilmente prima dell' entrata in vigore del regio decreto 1265 del 1934. Si segnala che si potrà avere certezza sul buon esito della sanatoria edilizia soltanto dopo l' esame degli elaborati necessari da parte degli enti preposti.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5



agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di parco foglio 44 particella 268**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non essendo stati reperiti titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia si è fatto riferimento alla planimetria catastale pertanto per la descrizione delle irregolarità si rimanda al paragrafo relativo alla conformità catastale

Regolarizzabili mediante: vedasi paragrafo relativo alla conformità catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi paragrafo relativo alla conformità catastale

Note sulla conformità edilizia: Si evidenzia che trattasi di immobile accatastato soltanto nel 2011 (COSTITUZIONE del 24/02/2011 Pratica n. MS0027674), tanto che l'atto di acquisto del 2010 non menzionava il fabbricato ma soltanto il terreno, circostanza, che a seguito delle operazioni di disboscamento del parco, ha imposto la rettifica del predetto atto di acquisto nel 2011, diversamente l'atto del 1984 descrive anche una piccola dipendenza. Le indagini eseguite al catasto non hanno fornito informazioni sull'immobile de quo, essendo stato inserito in mappa solo nel 2010 ed accatastato nel 2011, al contempo, trattandosi di zona molto coperta da piante, gli aereofoto non consentono di apprezzarne chiaramente la sagoma, peraltro il fabbricato mette in evidenza anche caratteristiche costruttive più recenti (vedasi spessore murature ed uso dei mattoni forati), tuttavia in assenza di elementi univoci non è possibile escludere a priori la legittimità del predetto fabbricato.

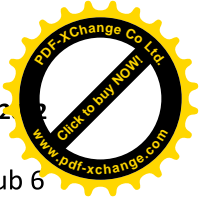
Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.I.
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 27-2-2021 Approvazione Piano Strutturale Intercomunale
Zona omogenea:	AU.2/Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola;

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Vincolistica: Sovrintendenza ed Idrogeologico. Si rimanda al CDU allegato. **NOTA BENE PER LE PREVISIONI URBANISTICHE E VINCOLISTICHE DELLE PARTICELLE 493,494,495 SI RIMANDA AL CDU ALLEGATO.** In base alle informazioni assunte presso il settore urbanistica del comune di Aulla il Regolamento Urbanistico è scaduto, è stato approvato il piano strutturale ma non quello operativo quindi di fatto non sussistono previsioni urbanistiche sui terreni e sul fabbricato. **SI SEGNALE CHE LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA ATTIVATO IL PROCEDIMENTO**



PER LA DICHIARAZIONE DI BENE DI INTERESSE CULTURALE.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1

Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.I.
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 27-2-2021 Approvazione Piano Strutturale Intercomunale
Zona omogenea:	AU.2/Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Vincolistica: Sovrintendenza ed Idrogeologico. Si rimanda al CDU allegato.

In base alle informazioni assunte presso il settore urbanistica del comune di Aulla il Regolamento Urbanistico è scaduto, è stato approvato il piano strutturale ma non quello operativo quindi di fatto non sussistono previsioni urbanistiche sui terreni e sul fabbricato. **SI SEGNALE CHE LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA ATTIVATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI BENE DI INTERESSE CULTURALE.**

Dati precedenti relativi ai corpi: cappella foglio 44 particella 267 sub 2

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.I.
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 27-2-2021 Approvazione Piano Strutturale Intercomunale
Zona omogenea:	AU.2/Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Vincolistica: Sovrintendenza ed Idrogeologico. Si rimanda al CDU allegato.

In base alle informazioni assunte presso il settore urbanistica del comune di Aulla il Regolamento Urbanistico è scaduto, è stato approvato il piano strutturale ma non quello operativo quindi di fatto non sussistono previsioni urbanistiche sui terreni e sul fabbricato. **SI SEGNALE CHE LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA ATTIVATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI BENE DI INTERESSE CULTURALE.**

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.I.
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 27-2-2021 Approvazione Piano Strutturale Intercomunale
Zona omogenea:	AU.2/Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Vincolistica: Sovrintendenza ed Idrogeologico.
Si rimanda al CDU allegato.

In base alle informazioni assunte presso il settore urbanistica del comune di Aulla il Regolamento Urbanistico è scaduto, è stato approvato il piano strutturale ma non quello operativo quindi di fatto non sussistono previsioni urbanistiche sui terreni e sul fabbricato.
SI SEGNALE CHE LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA ATTIVATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI BENE DI INTERESSE CULTURALE.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 4

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.I.
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 27-2-2021 Approvazione Piano Strutturale Intercomunale
Zona omogenea:	AU.2/Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Vincolistica: Sovrintendenza ed Idrogeologico.
Si rimanda al CDU allegato.

In base alle informazioni assunte presso il settore urbanistica del comune di Aulla il Regolamento Urbanistico è scaduto, è stato approvato il piano strutturale ma non quello operativo quindi di fatto non sussistono previsioni urbanistiche sui terreni e sul fabbricato.
SI SEGNALE CHE LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA ATTIVATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI BENE DI INTERESSE CULTURALE.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento foglio 44 particella 267 sub 5

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.I.
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 27-2-2021 Approvazione Piano Strutturale Intercomunale
Zona omogenea:	AU.2/ parte Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola e parte Ambiti a prevalente forestale

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Vincolistica: Sovrintendenza ed Idrogeologico.
Si rimanda al CDU allegato.

In base alle informazioni assunte presso il settore urbanistica del comune di Aulla il Regolamento Urbanistico è scaduto, è stato approvato il piano strutturale ma non quello operativo quindi di fatto non sussistono previsioni urbanistiche sui terreni e sul fabbricato.
SI SEGNALE CHE LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA ATTIVATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI BENE DI INTERESSE CULTURALE.



Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di parco foglio 44 particella 268

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.I.
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 27-2-2021 Approvazione Piano Strutturale Intercomunale
Zona omogenea:	AU.2/ parte Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola e parte Ambiti a prevalente forestale

Note sulla conformità:

Nessuna.

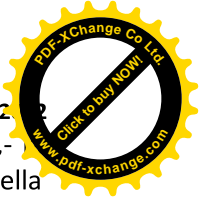
Note generali sulla conformità: Vincolistica: Sovrintendenza ed Idrogeologico. Si rimanda al CDU allegato.

In base alle informazioni assunte presso il settore urbanistica del comune di Aulla il Regolamento Urbanistico è scaduto, è stato approvato il piano strutturale ma non quello operativo quindi di fatto non sussistono previsioni urbanistiche sui terreni e sul fabbricato. **SI SEGNALE CHE LA SOVRINTENDENZA DI LUCCA E MASSA CARRARA HA ATTIVATO IL PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI BENE DI INTERESSE CULTURALE.**

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1**

Si tratta di una villa storica denominata "Villa Caimi", già "Villa Tardani", dall' elevato valore architettonico, storico e testimoniale; in data 3 febbraio 2025 le funzionarie della Sovrintendenza di Lucca e Massa Carrara hanno svolto un sopralluogo per eseguire le verificazioni che potrebbero portare alla dichiarazione di bene d' interesse culturale e quindi all' apposizione del vincolo, in tale occasione si è potuto apprendere che negli anni novanta era già stata effettuata una schedatura dell' immobile e che al piano primo è presente un soffitto dotato di affreschi riconducibili al barocco pontremolese. Si segnala che i potenziali aggiudicatari dovranno tenere conto che l' eventuale apposizione del vincolo della Sovrintendenza comporterebbe restrizioni e limitazioni nei futuri interventi edilizi sull' immobile ed anche per le pratiche di sanatoria necessarie a regolarizzare le irregolarità evidenziate al paragrafo conformità edilizia. In forza delle planimetrie catastali del 1942 la villa è stata frazionata in 5 unità ed è dotata di resede e manufatti circostanti ovvero un' altra abitazione, un belvedere, la piccionaia e la vasca coperta, si segnala sin d' ora che la resede di cui alla particella 266 ricade in altra esecuzione, pertanto per potere fruire degli accessi al piano primo lato nord del sub 6 e per poter accedere alla cappella di cui al sub 2 sarà necessario aggiudicarsi la proprietà della 266 tramite partecipazione alle vendite dell' altra esecuzione. Il compendio è composto da:- il sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1, che si sviluppa al piano terra (in parte seminterrato) adibito a cantine ed al piano primo adibito ad appartamento e loggiato, la cantina e l' appartamento sono collegati con scala interna (comune anche al sub 3), mentre le 493, 494 e 495 costituiscono parte dell' area di pertinenza-parco, su tali particelle insistono la cosiddetta piccionaia e la vasca coperta,- il sub 2 costituito da una piccola cappella indipendente,- il sub 3 costituito da un appartamento con accesso sia dai terrazzamenti sul retro sia dalla scala interna e collegata al sub 6, si segnala che il grande corridoio del cespite consente l' accesso anche ai sub 4 e 5,- il sub 4 costituito da un piccolo appartamento accessibile solo per mezzo del grande corridoio di cui al sub 3,- il sub 5 costituito da



Un appartamento accessibile sia dai terrazzamenti sia per mezzo del grande corridoio di cui al sub 3,- la particella 268 che comprende parte della resede-parco- la particella 663 che comprende parte della resede-parco ed un edificio adibito ad abitazione. Si segnala che la villa è altresì dotata di sottotetto non rappresentato nelle planimetrie catastali, alla data dei sopralluoghi non è stato possibile accedervi viste le condizioni precarie del suo solaio. Si precisa che alcuni dei locali sono pieni di ingombranti o inaccessibili, anche per motivi di sicurezza, inoltre manca l'energia elettrica, tali circostanze potrebbero essere causa di alcune imprecisioni nella descrizione del cespite. Più nello specifico l'unità immobiliare residenziale di cui al presente cespite è composta esternamente dalla porzione della resede di cui alle la particelle 493,494,495 composta da parcheggio, corte, scala esterna e parte del giardino sulla quale insistono la fontana coperta e la piccionaia, al piano seminterrato da vani adibiti a cantine e servizi ma con finiture analoghe a quelle di immobili con destinazione residenziale, solo in parte finestrati e dotati di scala interna di collegamento col piano superiore, al piano primo da loggiato, tre soggiorni, cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni, due disimpegni, oltre scala di collegamento interna con la cantina, col piano primo e secondo. Gli accessi al fabbricato posizionati sul lato nord dello stesso sono direttamente comunicanti con la particella 266 pertanto per poterli utilizzare sarà necessario aggiudicarsi anche il 266 che è ricaduto in altra esecuzione immobiliare. Si segnala che il compendio è dotato di un'unico ingresso dalla statale della Cisa, a causa della sua conformazione la manovra di accesso al cortile lato strada è possibile in modo alquanto pericoloso soltanto in retromarcia e percorrendo la statale in direzione santo stefano-aulla, si evidenzia che sul cancello non è affisso il cartello di passo carrabile, lo scrivente non esclude la necessità di eseguire opere edilizie, al momento non quantificabili, per modificare la conformazione dell'accesso al compendio al fine di renderlo sicuro e fruibile. Il cortile lato strada in corrispondenza del cancello di accesso è piuttosto angusto e idoneo ad ospitare pochi automezzi soltanto incolonnati. Si segnala che un vano del piano terra non risultava accessibile. Nonostante gli interventi di disboscamento commissionati dalla procedura il parco non è completamente accessibile e tale circostanza ne ha impedito la ricognizione capillare pertanto non si esclude la presenza di manufatti o materiale di vario genere celato dalla vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.097,74**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 42

L'edificio è stato ristrutturato nel: parzialmente nel 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile a seconda dei vani

L'intero fabbricato è composto da n. 3 oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (in parte contro monte)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di abbandono con alcuni degli accessi che risultano forzati, la resede è invasa dalla vegetazione, alcuni muri di contenimento prospicienti la statale della Cisa presentano lesioni e spancamenti. Le facciate esterne sono molto compromesse, la copertura è afflitta da copiose infiltrazioni, le murature presentano tracce di umidità e lesioni. La cantina è dotata di finiture di livello equiparabile a quelle del piano terreno con pavimentazioni in marmo, murature intonacate, camino ed infissi in legno, tuttavia molti dei vani godono di scarsa illuminazione naturale a causa della mancanza di aperture esterne o delle loro ridotte dimensioni, all'esterno è presente un passaggio coperto che conduce al parco retrostante. Si segnala che la cantina alla data dei sopralluoghi era piena di ingombranti, circostanza che non ha consentito di rilevare le caratteristiche e dimensioni in maniera capillare. Il piano primo adibito ad appartamento conserva in gran parte le finiture originarie ed ha

caratteristiche di piano nobile con camini in marmo, pavimentazioni in parte in graniglia alla veneziana, in parte in marmo ed in parte in cotto, alcuni dei soffitti sono voltati ed affrescati, gli ambienti sono dotati di altezze importanti, tuttavia lo stato di manutenzione è nel complesso scadente a causa di alcuni infiltrazioni e lesioni che interessano le murature esterne e per la totale assenza di manutenzione e di vigilanza. Gli esterni sono dotati di pavimentazioni e scale in marmo, mentre il corridoio coperto contiguo alle cantine presenta una pavimentazione in lastricato tipo arenaria, il belvedere è protetto da una balaustra sormontata da elementi decorativi. I muri di contenimento lato strada presentano alcune lesioni vistose.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a padiglione e a falde materiale: legno condizioni: pessime
Scale	tipologia: a rampe parallele ubicazione: interna condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: esterna condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: la tipologia si riferisce al solaio del piano terra e primo
Strutture verticali	materiale: muratura Note: sono state riscontrate tracce di unidità e lesioni

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: pessime Note: nota bene in alcune finestre sono presenti anche inferriate
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni e pietrame rivestimento: intonaco al civile condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: marmo condizioni: sufficienti Note: il corridoio coperto contiguo alla cantina presente pavimentazione in lastricato tipo arenaria
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti Note: il materiale si riferisce al piano cantinato e parte del piano primo
Pavim. Interna	materiale: graniglia alla veneziana condizioni: sufficienti Note: il materiale si riferisce a parte del piano primo
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: il materiale si riferisce alla cucina al piano primo
Plafoni	materiale: decorati condizioni: da restaurare



Portone di ingresso

Note: soltanto alcuni soffitti del piano terra sono affrescati
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **pessime**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Note: si tratta della scala esterna di accesso al piano primo

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Note: si tratta della scala interna che collega i vari piani del compendio

Impianti:

Antifurto

Note: sui prospetti sono collocate apparecchiature antifurto ma l' impianto è fuori uso

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, inoltre le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Fognatura

Note: il tecnico della società esecutata presente al primo sopralluogo non è stato in grado di riferire se il compendio sia collegato o meno alla rete fognaria comunale

Gas

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, il tecnico della società esecutata riferisce che le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento, inoltre non è stato possibile individuare il punto d' arrivo dell' utenza in questione all' interno della proprietà per appurare il tipo di alimentazione.

non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, il tecnico della società esecutata riferisce che le utenze sono non sono attive quindi non è possibile verificarne il funzionamento, peraltro è stato individuato un punto d' arrivo dell' utenza posizionato sulla particella 266 che è ricaduto in altra esecuzione immobiliare, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

diffusori: **termosifoni in ghisa**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell'impianto, le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento ed infine a causa dello stato dei luoghi non è stato possibile individuare la centrale termica che potrebbe essere assente

non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio, non è stato possibile appurare la tipologia di combustibile che alimenta l'impianto ne è stato possibile individuare la centrale termica che quindi potrebbe essere assente

Note generali impianti: il tecnico della società esecutata non è stato in grado di chiarire se l'impianto di smaltimento liquami del fabbricato sia allacciato o meno alla pubblica fognatura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state poi incrementate del 10% per tenere conto dell'incidenza delle murature perimetrali, la superficie del corridoio coperto contiguo alla cantina al 20%, la superficie della cantina è stata computata al 60%, trattandosi di superficie accessoria ma dotata di buone rifiniture e direttamente collegata alla porzione residenziale, la superficie del loggiato è stata computata al 35%, mentre quella della resede (mapp 493,494) per i primi 25mq al 10% e per i restanti al 2%. Si evidenzia che la superficie delle aree esterne è stata ricavata dai dati presenti in visura per non onerare la procedura degli elevati costi di un rilievo strumentale. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene ma anche la sua rarità, si è ritenuto opportuno adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.850,00, anche in considerazione della conformazione e della posizione dell'ingresso alla proprietà dalla viabilità pubblica, delle ridotte dimensioni del parcheggio interno, della possibile apposizione del vincolo da parte della sovrintendenza e della presenza di collegamenti verticali tra i sub 3,4,5,e 6.

Si evidenzia che il valore della piccionaia (parte mapp 493) e della vasca coperta (mapp 495) è ricompreso nel valore del sub 6 trattandosi di manufatti con funzione prettamente ornamentale al pari del belvedere e che di fatto non consistono in spazi in qualche modo fruibili neppure come vani accessori.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	superf. interna lorda	271,77	1,00	271,77
CANTINA	superf. interna lorda	222,12	0,60	133,27
LOGGIATO	sup lorda di pavimento	19,35	0,35	6,77
RESEDE mapp 493 494 495	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
	sup reale lorda	511,00	0,02	10,22
CORRIDOIO COPERTO	sup lorda di pavimento	48,50	0,20	9,70
		1.097,74		434,23

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 24

Zona: zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]** di cui al punto **cappella foglio 44 particella 267 sub 2**

Per la descrizione dell' intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6. In forza dell' atto di compravendita trascritto a Massa in data 1-8-84 RP 5014 il cespite è un oratorio pubblico che non può essere dissacrato senza provvedimento dell' autorità ecclesiastica, inoltre il proprietario deve farsi carico della sua manutenzione mentre le spese di culto sono a carico dei fedeli. Si tratta una piccola cappella composta da un unico vano posto al piano terreno ed accessibile per mezzo della porzione di parco di cui alla particella 266, pertanto per poter accedere al bene de quo sarà necessario aggiudicarsi anche il 266 che è ricaduto in altra esecuzione immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]



ventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,71**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 42

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 3 oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (in parte contro monte)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per la descrizione del compendio e per la descrizione dettagliata delle sue componenti si rinvia al corpo subalterno 6. La piccola cappella è dotata di una pavimentazione in marmo e di un altare di marmo policromo sul quale è presente un' opera pittorica dal tema religioso, le pareti sono decorate, tuttavia lo stato di manutenzione è nel complesso scadente a causa di alcuni infiltrazioni che interessano le murature.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **scarse**

Note: nota bene le inferriate sono presenti solo in alcune finestre

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **da restaurare**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, inoltre le utenze non sono attive quindi non è possibile verificare nemmeno il funzionamento non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata incrementando del 10% la superficie lorda interna per tenere conto dell' incidenza delle murature perimetrali. Trattandosi di un cespite non utilizzabile autonomamente, stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene ma anche la sua rarità, vista la sua natura di oratorio pubblico imposta dall' atto di provenienza del 1984 si è ritenuto opportuno adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.050,00, ferme le valutazioni espresse per gli altri cespiti circa la possibile apposizione del vincolo della sovrintendenza e le criticità legate all' accesso ed al parcheggio del compendio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPPELLA	superf. interna lorda	27,71	1,00	27,71
		27,71		27,71

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto appartamento foglio 44 particella 267 sub 3**

Per la descrizione dell' intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6. Si precisa che alcuni dei locali sono pieni di ingombranti o inaccessibili, anche per motivi di sicurezza, inoltre manca l' energia elettrica, tali circostanze potrebbero essere causa di alcune imprecisioni nella descrizione del cespite. Più nello specifico l' unità immobiliare residenziale di cui al presente cespite è sviluppata in una prima zona composta da una camera, un bagno, due disimpegni, un ripostiglio ed una scala di accesso al sottotetto (stesso corpo scala comunicante anche col sub 6), collegata per mezzo del lungo corridoio, comunicante coi sub 4 e 5, ad una seconda zona composta da una cucina, due bagni, tre disimpegni, tre camere, un soggiorno e due piccoli vani comunicanti. L' accesso al cespite è esterno per tramite della particella 493 o interno per mezzo della scala comunicante col sub 6.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Cod. Fiscale:

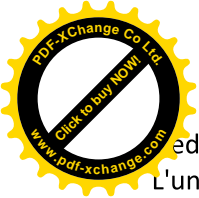
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **213,19**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 42



edificio è stato ristrutturato nel: in parte successivamente al 2010
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile a seconda dei vani
L'intero fabbricato è composto da n. 3 oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (in parte contro monte)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per la descrizione del compendio e per la descrizione dettagliata delle sue componenti si rinvia al corpo subalterno 6. L'immobile è in stato di abbandono ed afflitto da copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura, alcuni incannicciati sono crollati e le pareti sono interessate da umidità ed infiltrazioni, prima del degrado le finiture erano di elevata qualità con alcune pareti ed alcuni soffitti decorati (lungo corridoio), pavimentazioni in parte in graniglia alla veneziana ed infissi in legno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale tipologia: **a rampe parallele** ubicazione: **interna** condizioni: **da ristrutturare**

Solai tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **graniglia alla veneziana** condizioni: **sufficienti**
Note: il materiale si riferisce a parte delle pavimentazioni, le restanti sono in cementine

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **pessime**
Note: alcuni soffitti presentano travi e mezzane a vista o incannicciato

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**
Note: si tratta della scala interna che collega i vari piano del compendio

Impianti:

Antifurto

Note: sui prospetti sono collocate apparecchiature antifurto ma l' impianto è fuori uso



ettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, inoltre le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Fognatura

Note: il tecnico della società eseguita non è stato in grado di riferire se il compendio sia collegato o meno alla rete fognaria comunale

Gas

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, il tecnico della società eseguita riferisce che le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento, inoltre non è stato possibile individuare il punto d' arrivo dell' utenza in questione all' interno della proprietà per appurare il tipo di alimentazione.

non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, il tecnico della società eseguita riferisce che le utenze sono non sono attive quindi non è possibile verificarne il funzionamento, peraltro è stato individuato un punto d' arrivo dell' utenza posizionato sulla particella 266 che è ricaduto in altra esecuzione immobiliare, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Termico

diffusori: **termosifoni in alluminio**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento ed infine a causa dello stato dei luoghi non è stato possibile individuare la centrale termica che potrebbe essere assente,

non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio, non è stato possibile appurare la tipologia di combustibile che alimenta l' impianto ne è stato possibile individuare la centrale termica che quindi potrebbe essere assente

Note generali impianti: il tecnico della società esecutata non è stato in grado di chiarire se l' impianto di smaltimento liquami del fabbricato è allacciato o meno alla pubblica fognatura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state poi incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature perimetrali. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene ma anche la sua rarità, si è ritenuto opportuno adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.850,00, anche in considerazione della conformazione e della posizione dell' ingresso alla proprietà dalla viabilità pubblica, delle ridotte dimensioni del parcheggio interno, della possibile apposizione del vincolo da parte della sovrintendenza e della presenza di collegamenti verticali tra i sub 3,4,5,e 6.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	superf. interna lorda	213,19	1,00	213,19
		213,19		213,19

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 24

Zona: zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500



Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **finitura simile a incausto** condizioni: **scarse****Impianti:**

Antifurto

Note: sui prospetti sono collocate apparecchiature antifurto ma l' impianto è fuori uso

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, inoltre le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Fognatura

Note: il tecnico della società eseguita non è stato in grado di riferire se il compendio sia collegato o meno alla rete fognaria comunale

Gas

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, il tecnico della società eseguita riferisce che le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento, inoltre non è stato possibile individuare il punto d' arrivo dell' utenza in questione all' interno della proprietà per appurare il tipo di alimentazione.

non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, il tecnico della società eseguita riferisce che le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne il funzionamento, peraltro è stato individuato un punto d' arrivo dell' utenza posizionato sulla particella 266 che è ricaduto in altra esecuzione immobiliare, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

diffusori: **termosifoni in alluminio**

Termico

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento ed infine a causa dello stato dei luoghi non è stato possibile individuare la centrale termica che potrebbe essere assente, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio, non è stato possibile appurare la tipologia di combustibile che alimenta l' impianto ne è stato possibile individuare la centrale termica che quindi potrebbe essere assente

Note generali impianti: il tecnico della società esecutata non è stato in grado di chiarire se l' impianto di smaltimento liquami del fabbricato è allacciato o meno alla pubblica fognatura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state poi incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature perimetrali. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene ma anche la sua rarità, si è ritenuto opportuno adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.850,00, anche in considerazione della conformazione e della posizione dell' ingresso alla proprietà dalla viabilità pubblica, delle ridotte dimensioni del parcheggio interno, della possibile apposizione del vincolo da parte della sovrintendenza e della presenza di collegamenti verticali tra i sub 3,4,5,e 6.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	superf. interna lorda	41,66	1,00	41,66
		41,66		41,66

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 24



zona: zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **appartamento foglio 44 particella 267 sub 5**

Per la descrizione dell' intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6.Si precisa che alcuni dei locali sono pieni di ingombranti o inaccessibili, anche per motivi di sicurezza, inoltre manca l' energia elettrica, tali circostanze potrebbero essere causa di alcune imprecisioni nella descrizione del cespite.Nello specifico l' unità immobiliare residenziale di cui al presente cespite è composta dal vano cucina, tre disimpegni, un piccolo vano, due stanze ed il vano abusivo adibito a bagno, il bene è accessibile dall' esterno tramite la particella 493 e dall' interno per tramite del lungo corridoio di cui al sub 3.Si segnala che non è stato possibile accedere al vano cucina.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali com [redacted]
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,72**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: ante 42
L'edificio è stato ristrutturato nel: in parte dopo il 2010
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile a seconda dei vani
L'intero fabbricato è composto da n. 3 oltre il sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (in parte contro monte)

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Per la descrizione del compendio e per la descrizione dettagliata delle sue componenti si rinvia al corpo subalterno 6.L' immobile è in stato di abbandono ed afflitto da copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura, l' incanniccio di una stanza è crollato e le pareti sono interessate da umidità ed infiltrazioni, prima del degrado le finiture erano di elevata qualità, le pavimentazioni sono in graniglia alla veneziana e gli infissi in legno, ad oggi la finitura degli intonaci interni è quasi del tutto deteriorata.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

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 massello** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **graniglia alla veneziana** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **da ristrutturare**
Note: una stanza presenta travi di legno e tavolato a vista

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica**

Impianti:**Antifurto**

Note: sui prospetti sono collocate apparecchiature antifurto ma l' impianto è fuori uso

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, inoltre le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Fognatura

Note: il tecnico della società eseguita non è stato in grado di riferire se il compendio sia collegato o meno alla rete fognaria comunale

Gas

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell' impianto, il tecnico della società eseguita riferisce che le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento, inoltre non è stato possibile individuare il punto d' arrivo dell' utenza in questione all' interno della proprietà per appurare il tipo di



alimentazione.

non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell'impianto, il tecnico della società esecutata riferisce che le utenze sono non sono attive quindi non è possibile verificarne il funzionamento, peraltro è stato individuato un punto d' arrivo dell' utenza posizionato sulla particella 266 che è ricaduto in altra esecuzione immobiliare, non è stato possibile appurare se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Termico

diffusori: **termosifoni in alluminio**

Note: non sono state reperite le certificazioni quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità dell'impianto, le utenze non sono attive quindi non è possibile verificarne nemmeno il funzionamento ed infine a causa dello stato dei luoghi non è stato possibile individuare la centrale termica che potrebbe essere assente

non è stato possibile appurate se la villa principale sia dotata di un impianto comune a tutti i subalterni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio

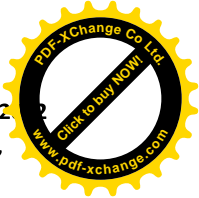
Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	non è stata reperita la certificazione di conformità pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio, non è stato possibile appurare la tipologia di combustibile che alimenta l' impianto ne è stato possibile individuare la centrale termica che quindi potrebbe essere assente

Note generali impianti: il tecnico della società esecutata non è stato in grado di chiarire se l' impianto di smaltimento liquami del fabbricato è allacciato o meno alla pubblica fognatura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state poi incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature perimetrali. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene ma anche la sua rarità, si è ritenuto opportuno adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.850,00, anche in



considerazione della conformazione e della posizione dell' ingresso alla proprietà dalla viabilità pubblica, delle ridotte dimensioni del parcheggio interno, della possibile apposizione del vincolo da parte della sovrintendenza e della presenza di collegamenti verticali tra i sub 3,4,5,e 6.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	superf. interna lorda	98,72	1,00	98,72
		98,72		98,72

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 24

Zona: zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **porzione di parco foglio 44 particella 268**

Si tratta di un' appezzamento di terra che, assieme alle particelle 493,494,495 e 663, compone il parco del compendio immobiliare. Il terreno è posizionato sul retro della proprietà e si presenta in parte terrazzato con muri a secco in pietra. Si segnala che pur non essendo stato eseguito il rilievo strumentale in corrispondenza del confine con la particella 677 e la statale della Cisa (dove il 268 assume una forma stretta ed allungata) potrebbe esservi stato uno sconfinamento della proprietà di cui a 677 a danno della particella de quo. Nonostante gli interventi di disboscamento della resede commissionati dalla procedura il parco non è completamente accessibile e tale circostanza ne ha impedito la ricognizione capillare pertanto non si esclude la presenta di manufatti o materiale di vario genere celato dalla vegetazione.



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted]
 Cod. Fiscale: [redacted]
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.875,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in parte terrazzato
 Tessitura prevalente di fatto trattasi di una porzione del parco della villa

Stato di manutenzione generale: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: Il parco è piantumato con essenze di vario tipo, in buona parte è ricoperto da vegetazione infestante e pertanto è solo parzialmente accessibile.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di una parte del parco di pertinenza dei fabbricati la superficie commerciale è stata ricavata applicando un coefficiente pari a 0,02 ai dati di superficie riportati in visura, allo scopo di non onerare la procedura con un costoso rilievo topografico. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.850,00, anche in considerazione della conformazione e della posizione dell' ingresso alla proprietà dalla viabilità pubblica, delle ridotte dimensioni del parcheggio interno, della possibile apposizione del vincolo da parte della sovrintendenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno di pertinenza	sup reale netta	1.875,00	0,02	37,50
		1.875,00		37,50

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663**

Per la descrizione dell' intero compendio si rinvia al corpo subalterno 6.Si precisa che i locali sono



arsamente accessibili per la presenza di ingombranti ed inoltre perchè il solaio del piano primo non è sufficientemente affidabile, tale circostanza ha consentito di svolgere un rilievo meno accurato ed ha limitato la descrizione del cespite, per quanto è stato possibile vedere l'immobile è in parte allo stato grezzo, con le aperture esterne in parte prive di infissi ed in parte dotate di infissi in pessime condizioni, il solaio del piano primo sembra instabile ed anche le strutture verticali e del tetto potrebbero avere bisogno di interventi importanti. Nonostante gli interventi di disboscamento della resede commissionati dalla procedura il parco non è completamente accessibile e tale circostanza ne ha impedito la ricognizione capillare pertanto non si esclude la presenza di manufatti o materiale di vario genere celato dalla vegetazione. Per quanto è stato possibile rilevare l'abitazione si sviluppa al piano terra in due vani, disimpegno oltre piccolo vano ed al primo in due vani, la scala di accesso al piano primo non è direttamente comunicante col piano terra, in quanto accessibile solo dal giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.425,95**

E' posto al piano: terra e primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra 230 e piano primo variabile

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: fatiscente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di rovina e la resede è in parte invasa dalla vegetazione. Nell'atto di provenienza si dichiara che l'immobile è privo di impianti ed il tecnico dell'esecutato non è stato in grado di riferire se sia collegato alla pubblica fognatura, nelle porzioni accessibili lo scrivente non ha potuto rilevare impianti, ad ogni buon conto le condizioni generali del cespite impongono una ristrutturazione totale ivi compreso il consolidamento delle strutture portanti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: pessime Note: immobile in stato di rovina
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: pessime Note: immobile in stato di rovina

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: pessime Note: trattasi di immobile in stato di rovina
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati Note: trattasi di immobile in stato di rovina
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo Note: trattasi di immobile in stato di rovina

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Note generali impianti: il tecnico della società esecutata non è stato in grado di chiarire se l' impianto di smaltimento liquami del fabbricato è allacciato o meno alla pubblica fognatura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state poi incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature perimetrali, la resede è stata computata al 2% come per gli altri appezzamenti di terreno che unitamente formano il parco. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene che si presenta in condizioni di fatiscenza, si è ritenuto opportuno adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 450,00 per il fabbricato e di euro 1.850,00 per la superficie commerciale della resede, anche in considerazione della conformazione e della posizione dell' ingresso alla proprietà dalla viabilità pubblica, delle ridotte dimensioni del parcheggio interno, della possibile apposizione del vincolo da parte della sovrintendenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	superf. interna lorda	57,95	1,00	57,95
RESEDE	sup reale netta	1.368,00	0,02	27,36
		1.425,95		85,31

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 24

Zona: zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 850

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di formare un unico lotto in conseguenza della possibile apposizione del vincolo della Sovrintendenza, delle condizioni dell' accesso al compendio dalla pubblica viabilità, della ridotta possibilità di parcheggio all' interno del cortile, della presenza di collegamenti orizzontali e verticali tra i sub 3,4,5 e 6, del fatto che il sub 4 è accessibile solo per tramite del sub 3. Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi ai cinque semestri che vanno dal secondo del 2022 al secondo del 2024, che per immobili appartenenti alla tipologia di ville e villini presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che varia da € 1.050,00€/mq a 1.550,00€/mq, fermo restando che trattandosi di una villa storica la categoria OMI risulta un poco riduttiva. Allo scopo di verificare l' aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili da agenzie immobiliari operanti sulla zona di Aulla e Santo Stefano di Magra, ma vista la rarità del compendio non è stato possibile individuare immobili paragonabili a quello de quo per la zona in esame. Sulla base delle scarse condizioni di manutenzione in cui versa l' immobile, della sua rarità, della sua metratura, delle condizioni dell' acceso e dell' area di parcheggio, del contesto in cui si inserisce e del suo elevato valore architettonico si è ritenuto congruo un valore a metro quadrato pari ad euro 1.850,00 per la villa ed il parco, euro 1.050,00 per la cappella e euro 450,00 per l' abitazione distaccata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara; Ufficio tecnico di aulla; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti su aulla e santo stefano di magra.

8.3 Valutazione corpi:

**appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 803.325,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	271,77	€ 1.850,00	€ 502.774,50
CANTINA	133,27	€ 1.850,00	€ 246.549,50
LOGGIATO	6,77	€ 1.850,00	€ 12.524,50
RESEDE mapp 493 494 495	2,50	€ 1.850,00	€ 4.625,00
	10,22	€ 1.850,00	€ 18.907,00
CORRIDOIO COPERTO	9,70	€ 1.850,00	€ 17.945,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 803.325,50
Valore Finale			€ 803.325,50
Valore corpo			€ 803.325,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 803.325,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 803.325,50

cappella foglio 44 particella 267 sub 2. Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.095,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPPELLA	27,71	€ 1.050,00	€ 29.095,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.095,50
Valore Finale			€ 29.095,50
Valore corpo			€ 29.095,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.095,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.095,50

appartamento foglio 44 particella 267 sub 3. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 394.401,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	213,19	€ 1.850,00	€ 394.401,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 394.401,50
Valore Finale			€ 394.401,50
Valore corpo			€ 394.401,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 394.401,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 394.401,50

appartamento foglio 44 particella 267 sub 4. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.071,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	41,66	€ 1.850,00	€ 77.071,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.071,00
Valore Finale			€ 77.071,00
Valore corpo			€ 77.071,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.071,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.071,00

appartamento foglio 44 particella 267 sub 5. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.632,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	98,72	€ 1.850,00	€ 182.632,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.632,00
Valore Finale			€ 182.632,00
Valore corpo			€ 182.632,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.632,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.632,00

porzione di parco foglio 44 particella 268. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



terreno di pertinenza	37,50	€ 1.850,00	€ 69.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.375,00
Valore Finale			€ 69.375,00
Valore corpo			€ 69.375,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.375,00

abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.693,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	57,95	€ 450,00	€ 26.077,50
RESEDE	27,36	€ 1.850,00	€ 50.616,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.693,50
Valore Finale			€ 76.693,50
Valore corpo			€ 76.693,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.693,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.693,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1	Abitazione di tipo civile [A2]	434,23	€ 803.325,50	€ 803.325,50
cappella foglio 44 particella 267 sub 2	Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]	27,71	€ 29.095,50	€ 29.095,50
appartamento foglio 44 particella 267 sub 3	Abitazione di tipo popolare [A4]	213,19	€ 394.401,50	€ 394.401,50
appartamento foglio 44 particella 267 sub 4	Abitazione di tipo popolare [A4]	41,66	€ 77.071,00	€ 77.071,00
appartamento foglio 44 particella 267 sub 5	Abitazione di tipo popolare [A4]	98,72	€ 182.632,00	€ 182.632,00
porzione di parco foglio 44 particella 268	agricolo	37,50	€ 69.375,00	€ 69.375,00
abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663	Abitazione di tipo popolare [A4]	85,31	€ 76.693,50	€ 76.693,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 326.518,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 62.000,00



Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- **appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1**

Certificato energetico presente: NO

- **cappella foglio 44 particella 267 sub 2**

Certificato energetico presente: NO

- **appartamento foglio 44 particella 267 sub 3**

Certificato energetico presente: NO

- **appartamento foglio 44 particella 267 sub 4**

Certificato energetico presente: NO

- **appartamento foglio 44 particella 267 sub 5**

Certificato energetico presente: NO

- **porzione di parco foglio 44 particella 268**

Certificato energetico presente: NO

- **abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- **appartamento cantina e porzione di parco foglio 44 particella 267 sub 6 graffato alle particelle 493 sub 1, 494 sub 1, 495 sub 1**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- **cappella foglio 44 particella 267 sub 2**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- **appartamento foglio 44 particella 267 sub 3**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- **appartamento foglio 44 particella 267 sub 4**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- **appartamento foglio 44 particella 267 sub 5**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- **porzione di parco foglio 44 particella 268**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- **abitazione distaccata e porzione di parco foglio 44 particella 663**

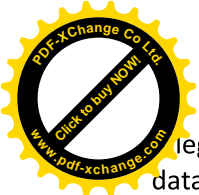
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.244.075,20

Allegati



Allegato 1 – documentazione edilizia ed urbanistica: scia 2743/13– CDU rilasciato dal comune di Aulla in data 16-4-25

Allegato 2 – documentazione catastale:visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali

Allegato 3 – documentazione ipocatastale: aggiornamento ispezione ipotecaria in data 15-4-25

Allegato 4 – Fonti relative alla stimaTabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2022 al secondo semestre 2024 inerenti il Comune di Aulla zona R1

Allegato 5 – Atti di Provenienza

Ronchi di Massa

23-04-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti