
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **49/2024**

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Francesco Rinaldi**

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 **loc calamazza**
via calamazza 7

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....3

 Corpo: Abitazione, rimessa e terreni.....3

 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....4

2. DESCRIZIONE.....5

3. STATO DI POSSESSO.....5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....7

7. PRATICHE EDILIZIE.....7

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....14

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **loc calamazza**
via calamazza 7

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No Non è stato prodotto il certificato di stato civile integrato dallo scrivente.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - Si precisa che i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti tramite precedente decreto di trasferimento, trascritto a Massa il 20-4-2010 RG 3629 RP 2509, e la nota di trascrizione individua i sub 1 e 2 come enti urbani senza indicarne la categoria catastale.

Si evidenzia inoltre che nell'ambito della precedente procedura è stata redatta perizia di stima che descrive, ma senza identificarla catastalmente, la corte (sub 3) di pertinenza dell'abitazione e dell'autorimessa (sub 1 e 2), corte che risulta essere un bene comune agli altri cespiti in forza dell'elaborato planimetrico, conseguentemente il decreto di trasferimento non fa menzione del sub 3 ma lo descrive, circostanza che si ritiene doveroso segnalare al G.E. poichè, qualora il bene fosse aggiudicato nell'attuale situazione, si potrebbe verificare l'interclusione del fabbricato e conseguentemente l'impossibilità di accedervi.

Per quanto sopra esposto si rimette al Giudice dell'esecuzione la decisione in merito alla trasferibilità di tutti i beni oggetto di esecuzione.

Si precisa che sui cespiti nella loro precedente identificazione catastale permangono attive la trascrizione RP 8423 del 2007 (sentenza di fallimento) ed la trascrizione RP 3415 del 2008.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione, rimessa e terreni.

Abitazione in villini [A7] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: calamazza, via calamazza 7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio **27**, particella **544**, subalterno **1**, indirizzo via calamazza snc, piano S1 T 1, comune aulla, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 170mq, rendita € 834,08

Derivante da: decreto di trasferimento tribunale di massa del 31/3/2010 trascritto a massa il 20/4/2010 RG 3629 RP 2509

Confini: il cespite confina col sub 2 e 3, salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **La visura non reca numero civico, gli atti riportano il numero 7.**

E' stato riscontrato il mancato allineamento tra le risultanze catastali e quelle dei pubblici registri immobiliari, in quanto la visura storica riporta una quota del bene pari ad 1/1 a nome di OMISSIS, mentre correttamente il decreto di trasferimento del 31/3/2010 nei soggetti contro individua correttamente il OMISSIS per 1/2 e OMISSIS per 1/2 coerentemente con il loro atto di provenienza trascritto il 8/08/1990 RP 4546.

Ai fini della storia catastale si evidenzia che il frazionamento prot 84466 del 30/08/2001 ha generato dal mappale 84 il 544 ed il 545 mentre dal mappale 86 i mappali 546 e 547, successivamente con pratica prot 85467 del 3/09/2001 i mappali 257, 544 e 546 hanno generato l'odierno 544 sub 1, 2 e 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio **27**, particella **544**,

subalterno **2**, indirizzo via calamazza snc, piano S1, comune aulla, categoria C/6, classe 3, consistenza 16mq, rendita € 26,44

Derivante da: decreto di trasferimento tribunale di massa del 31/3/2010 trascritto a massa il 20/4/2010 RG 3629 RP 2509

Confini: il cespite confina col sub 3 e sub 1, salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **vedasi cespite precedente**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS
, sezione censuaria aulla, foglio **27**, particella **545**, qualità sem arb, classe 3, superficie catastale 5664, reddito dominicale: € 14,63, reddito agrario: € 7,31

Derivante da: vedasi cespite precedente

Confini: il cespite confina con viabilità e mappali 85, 547, 544, 113, 82

Note sulla conformità catastale: **vedasi cespite precedente**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS
, sezione censuaria aulla, foglio **27**, particella **547**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2336, reddito dominicale: € 6,03, reddito agrario: € 3,62

Derivante da: vedasi cespite precedente

Confini: il cespite confina coi mappali 545,544, 85, viabilità, mappali 119 e 113, salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **vedasi cespite precedente**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, fusione dell' abitazione di cui al sub 1 con la rimessa di cui al sub 2, mancata indicazione di un' apertura esterna nella planimetria del sub 1, diversa consistenza della cantina appartenente al sub 1 che peraltro risulta abusivamente realizzata a livello edilizio, presenza di volumi abusivi sui mappali 545,547.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuovi docfa, previa regolarizzazione a livello edilizio e demolizione volumi abusivi

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, fusione dell' abitazione di cui al sub 1 con la rimessa di cui al sub 2, mancata indicazione di un' apertura esterna nella planimetria del sub 1, diversa consistenza della cantina appartenente al sub 1 che peraltro risulta abusivamente realizzata a livello edilizio, presenza di volumi abusivi sui mappali 545,547.

presentazione nuovi docfa e demolizione volumi abusivi: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Note sulla conformità catastale: NOTA BENE come meglio precisato al paragrafo formalità il titolo di provenienza ed il pignoramento di cui alla presente esecuzione non trattano esplicitamente il BCNC di cui al mappale 544 sub 3 che costituisce la corte per mezzo della quale avviene l' accesso al fabbricato.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una zona periferica di Aulla, la destinazione prevalente è quella residenziale; la piccola località, per quanto isolata, è gradevole in quanto è circondata dal verde. Per raggiungere qualunque tipo di servizio è necessario spostarsi ad Aulla.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli e musei lunigianesi.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- **Descrizione onere: atto unilaterale d' obbligo con costituzione vincolo di destinazione;** A rogito di notaio zannoni in data 04/05/1991 ai nn. 117545; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/05/1991 ai nn. 3937/2792; In forza dell' atto unilaterale il prezzo di vendita deve essere stabilito dal Comune di Aulla, tuttavia nel predetto atto non è chiarita la durata del vincolo, dai rimandi alla legge 10/77, che fissa in 30 anni la durata massima delle convenzioni e degli atti d' obbligo, parrebbe che il vincolo sia decaduto e pertanto la valutazione riportata nella presente fa riferimento a valori unitari di libero mercato.

.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:

OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000 ; A rogito di notaio de luca in data 31/03/2010 ai nn. 12994/7914; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 07/04/2010 ai nn. 3259/579

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 04/03/2024 ai nn. 474/2024 iscritto/trascritto a massa carrara in data 02/04/2024 ai nn. 2971/2465; si segnala che il pignoramento non è trascritto sul mapp 544 sub 3.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 19-02-25

- **Descrizione onere: sentenza di fallimento**; A rogito di tribunale di massa in data 15/01/2007 ai nn. 1/2007; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 16/11/2007 ai nn. 13613/8423; trattasi di sentenza di fallimento a favore della massa creditori de OMISSIS contro OMISSIS.

- **Descrizione onere: pignoramento immobili**; A rogito di tribunale di massa in data 14/04/0008 ai nn. 589/2008; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/05/2008 ai nn. 5221/3415; trattasi di pignoramento a favore di cassa di risparmio della spezia spa contro OMISSIS e OMISSIS.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di abitazione unifamiliare. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: trattasi di abitazione unifamiliare: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di abitazione unifamiliare. Trattasi di abitazione unifamiliare

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti tramite precedente decreto di trasferimento, trascritto a Massa il 20-4-2010 RG 3629 RP 2509, e la nota di trascrizione non indica la categoria catastale dell' abitazione (sub 1) e dell' autorimessa (sub 2), INDIVIDUANDOLI ERRONEAMENTE COME ENTI URBANI.

Si evidenzia inoltre che nell' ambito della precedente procedura è stata redatta perizia di stima che descrive, ma senza identificarla catastalmente, la corte (sub 3) di pertinenza dell' abitazione e dell' autorimessa (sub 1 e 2), corte che risulta essere un bene comune agli altri cespiti, conseguentemente il decreto di trasferimento del 2010 ed il pignoramento del 2024 non fanno menzione del sub 3, circostanza che si ritiene doveroso segnalare al G.E. poichè, qualora il compendio fosse aggiudicato nell' attuale situazione, ovvero senza la disponibilità della corte di cui al sub 3, si potrebbe verificare l' interclusione del fabbricato e conseguentemente l' impossibilità di accedervi.

Per quanto sopra esposto si rimette al Giudice dell' esecuzione la decisione in merito alla trasferibilità dei beni oggetto di esecuzione.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/04/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SI EVIDENZIA L' INCONGRUENZA TRA LA VISURA STORICA CATASTALE E LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 2010, IN QUANTO IN BASE ALLA VISURA CATASTALE LA PROPRIETA' DAL 2001 AL 2010 SEMBRAVA ESSERE SOLO DEL OMISSIS MENTRE LA NOTA DEL DECRETO INDIVIDUA COME SOGGETTI CONTRO SIA IL OMISSIS CHE LA OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Conc edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento una tantum

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 16/11/1991 al n. di prot. 4037/554

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica è stata prorogata con autorizzazione 805/94 del 30-11-1994. Si precisa che il fascicolo comunale contiene copia della fine lavori strutturale e del collaudo delle strutture.

Numero pratica: dia 322/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di modifiche interne ed esterne

Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/09/2001 al n. di prot. 14237
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune quote della sagoma fuori tolleranza, altezza interna del piano seminterrato fuori tolleranza, mancato completamento del rinterro a tergo del piano seminterrato in corrispondenza della scala esterna, con conseguente modifica dell' altezza del fronte, realizzazione di volume abusivo nel sottoscala, modifiche prospettiche, modifiche alla partizione interna.

Regolarizzabili mediante: completamento del rinterro, fiscalizzazione ex art 206 L.R. 65/14

Descrizione delle opere da sanare: Alcune quote della sagoma fuori tolleranza, altezza interna del piano seminterrato fuori tolleranza, mancato completamento del rinterro a tergo del piano seminterrato in corrispondenza della scala esterna, con conseguente modifica dell' altezza del fronte, realizzazione di volume abusivo nel sottoscala, modifiche prospettiche, modifiche alla partizione interna.

completamento terrapieno: € 2.000,00

fiscalizzazione: € 10.000,00

Oneri Totali: € 12.000,00

Note: Si precisa che nei grafici sono presenti incoerenze nelle quote planimetriche, tuttavia non sembrano esservi difformità essenziali e pertanto non sembra impedita quanto meno la fiscalizzazione. Gli oneri per la fiscalizzazione sono presunti in quanto soggetti all' attività istruttoria dell' ufficio tecnico che li conteggerà.

Note sulla conformità edilizia: Si evidenzia che l' immobile risulta in parte allo stato grezzo ed esternamente non sono stati completati i movimenti terra, tali circostanze, unitamente alla presenza di ingombranti, potrebbero aver comportato incertezze nel rilievo. Si precisa che è stato espresso un giudizio di non conformità edilizia sulla base del raffronto tra i titoli edilizi ed il rilievo del fabbricato, conseguentemente è stato prefigurato un percorso per sanare le difformità rilevate, tuttavia non essendo stati predisposti gli elaborati necessari richiesti per il deposito dell' istanza di fiscalizzazione, vi è un margine di incertezza sul buon esito della stessa.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Intercomunale
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 27/02/21
Zona omogenea:	Si rimanda all' allegato certificato di destinazione urbanistica
Norme tecniche di attuazione:	Mapp 544 art art 23 e 24 prevalente caratterizzazione agricola, art 23 e 24 disciplina generale del piano strutturale intercomunale. Mapp 545, parte prevalente caratterizzazione forestale e parte prevalente caratterizzazione agricola, art 23 e 24 disciplina generale del piano strutturale intercomunale.

	Mapp 547, parte prevalente caratterizzazione forestale e parte prevalente caratterizzazione agricola, art 23 e 24 disciplina generale del piano strutturale intercomunale. Si rimanda per una trattazione più esaustiva all'allegato certificato di destinazione urbanistica, precisando che il Piano Strutturale Intercomunale demanda al Piano Operativo Comunale la definizione dei parametri urbanistici e quindi le potenzialità edificatorie, pertanto allo stato attuale i terreni oggetto di perizia non sono suscettibili di trasformazioni urbanistiche, mentre il fabbricato che insiste sul mappale 544 sono consentiti interventi sino al limite della manutenzione straordinaria anche strutturale. Per i vincoli insistenti sui terreni si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica mapp 544 vincolo della sovrintendenza, idrogeologico, PAI rischio geomorfologico, PAI pericolosità geomorfologica; mapp 545 parzialmente vincolo della sovrintendenza, idrogeologico, parzialmente PAI rischio geomorfologico, parzialmente PAI pericolosità geomorfologica; mapp 547 vincolo idrogeologico.
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manufatto abusivo presente sul mappale 545 e manufatto abusivo presente sul mappale 547

Regolarizzabili mediante: demolizione e messa in pristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: manufatto abusivo presente sul mappale 545 e manufatto abusivo presente sul mappale 547

Note: si precisa che gli oneri per regolarizzazione sono già stati computati al paragrafo conformità catastale

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione, rimessa e terreni**

Si tratta di un fabbricato unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra oltre il seminterrato (mapp 544 sub 1), dotato di rimessa (mapp 544 sub 2) e terreni distaccati (mapp 545 e 547). Si da atto che la rimessa è comunicante con la cantina su entrambi i muri interni, contrariamente a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Si precisa sin d' ora che la corte di cui al sub 3 non sembra risultare nella disponibilità dell'esecutato e parimenti il pignoramento non è stato trascritto sul sub 3, PERTANTO LA CORTE NON E' STATA STIMATA E POTREBBE NON ESSERE TRASFERITA AGLI AGGIUDICATARI, si evidenzia che la predetta corte consente l' accesso ai beni di cui ai sub 1 e 2 e pertanto l' abitazione potrebbe risultare interclusa e quindi inaccessibile. Si evidenzia che sulla corte di cui al mapp 544 sub 3, in aderenza al fabbricato oggetto di

perizia, insiste un piccolo manufatto precario ed abusivo adibito a cantina che versa in pessime condizioni e risulta essere inidoneo dal punto di vista strutturale. L'accesso al compendio avviene per uno stradello sterrato e di dimensioni ridotte, dall'ingresso della proprietà si diparte un percorso carrabile con manto in calcestruzzo caratterizzato da pendenze elevate e raggi di curvatura assai ridotti che ne rendono la percorribilità poco agevole. I terreni di cui ai mappali 545 e 547, solo in parte recintati, risultano piantumati e dotati di terrazzamenti di dimensioni ridotte vista l'elevata pendenza del versante, sui predetti terreni insistono manufatti abusivi inidonei dal punto di vista strutturale, i predetti abusivi sono posizionati uno sul mappale 545 ed l'altro sul mappale 547. L'immobile è costituito al piano seminterrato da una rimessa (sub 2) comunicante con la grande cantina (sub 1) a sua volta collegata con scala a chiocciola interna all'appartamento soprastante (sub 1), sia la rimessa che la cantina sono in parte allo stato grezzo e con impianti non completati e quindi non a norma; l'appartamento soprastante (sub 1) sviluppato al piano terra accessibile anche con scala esterna è composto da un grande soggiorno cottura, disimpegno due bagni e tre camere, oltre balconi, anche in questa zona gli impianti non risultano completati, l'appartamento è collegato sempre per mezzo di scala a chiocciola alla soffitta al piano primo composta da un disimpegno e da due vani soffitta collegati all'intercapedine della copertura, questa ultima parte dell'immobile è completamente allo stato grezzo e priva di infissi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **279,86**

E' posto al piano: terra, primo ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: trattasi di fabbricato rurale ristrutturato ed ampliato nel 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 in base a quanto dichiarato nella dia trattata al paragrafo conformità edilizia e successivamente dall'attuale proprietario

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7 mentre nel catasto viene indicato snc; ha un'altezza utile interna di circa m. Rimessa e cantina 2,5m; Abitazione variab 2,73-2,82m; Soffitta Hmin variab 0,80-1,00m Hmax 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (trattasi di piano parzialmente interrato)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Come anticipato l'edificio non è mai stato completato del tutto, in particolare il piano seminterrato (cantina e rimessa) sono in parte allo stato grezzo, con impianti a vista e da completare, il piano terreno ha gli impianti in parte a vista e da completare come anche il bagno più piccolo che è privo dei sanitari, il piano sottotetto è completamente allo stato grezzo e privo di infissi oltre che annerito da perdite di una canna fumaria, i balconi e la scala esterna sono privi in tutto od in parte delle ringhiere con evidenti problemi di sicurezza, la scala esterna è priva dei gradini di rivestimento e del parapetto inoltre il c.a. a vista presenta lesioni, la tinteggiatura delle facciate è da rivedere, e sul retro non è stato completato il riempimento del terrapieno, internamente il piano destinato ad abitazione presenta gli intonaci deteriorati all'interno della cucina inoltre le sue pareti risultano prive del necessario rivestimento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **mista a falde e padiglione** materiale: **laterocemento**

condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

Note: trattasi di elemento costruttivo non ispezionabile

Scale

tipologia: **doppie rampe che formano un angolo di 90 gradi** materiale:c.a. ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **da ristrutturare**

Note: come anticipato trattasi di scala priva di rivestimento, ovvero in c.a. a vista, tale circostanza ha permesso di rilevare alcune lesioni

Solai

tipologia: **in laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

condizioni: **sufficienti**

Note: trattasi di elemento non ispezionabile

Travi

condizioni: **sufficienti**

Note: trattasi di elemento non ispezionabile

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** condizioni: **scarse**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**

Note: non è stato possibile ispezionare l' elemento costruttivo

Pareti esterne

rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Note: non è stato possibile ispezionare l' elemento costruttivo

Pavim. Esterna

materiale: **assente**

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Note: come anticipato la pavimentazione è in parte assente al piano interrato e totalmente mancante al piano sottotetto

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato**condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento

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

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **assente**

Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Note: trattasi di scala di scala interna non rispondente ai dettami sull' abbattimento delle barriere architettoniche

Impianti:

Elettrico

Note: come anticipato trattasi di impianto incompleto ed in parte a vista, pertanto non è possibile valutarne la conformità, peraltro all' interno del fascicolo comunale non sono state reperite le certificazioni di conformità e non è stata attestata l' agibilità

Fognatura

recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità : **impossibile**

Note: l' esecutato ha dichiarato di aver realizzato personalmente una sorta di pozzo perdente mentre nella pratica edilizia era prevista una Imhoff mai realizzata, pertanto non è possibile valutarne la conformità, peraltro all' interno del fascicolo comunale non sono state reperite le certificazioni di conformità e non è stata attestata l' agibilità

Gas

alimentazione: **bombola portatile**

Note: l' elemento non è ispezionabile, pertanto non è possibile valutarne la conformità, peraltro all' interno del fascicolo comunale non sono state reperite le certificazioni di conformità e non è stata attestata l' agibilità

Idrico

alimentazione: **diretta da rete comunale**

Note: come anticipato trattasi di impianto incompleto ed in parte a vista, pertanto non è possibile valutarne la conformità, peraltro all' interno del fascicolo comunale non sono state reperite le certificazioni di conformità e non è stata attestata l' agibilità

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL**

Note: come anticipato trattasi di impianto incompleto ed in parte a vista, pertanto non è possibile valutarne la conformità, peraltro all' interno del fascicolo comunale non sono state reperite le certificazioni di conformità e non è stata attestata l' agibilità

NELLO SPECIFICO L' ESECUTATO RIFERISCE CHE LA CALDAIA E' STATA RIMOSSA E QUINDI AL MOMENTO L' IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTO NON FUNZIONANTE

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	trattasi di impianto incompleto con parti a vista

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	trattasi di impianto incompleto con parti a vista e sprovvisto di caldaia

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	l' esecutato ha dichiarato di aver realizzato un pozzo perdente mentre nel progetto autorizzato era prevista una Imhoff

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 incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, la porzione del piano terra adibito a cantina e rimessa ed il sottotetto sono state poi ponderate al 35%, la superficie dei balconi è stata computata al 25% mentre quella della resede di cui al sub 3 non è stata computata per quanto esposto sulla continuità delle trascrizioni E POTREBBE NON ESSERE TRASFERITA AGLI AGGIUDICATARI. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto congruo per la porzione residenziale una quotazione pari ad euro 1300,00 a mq, mentre per rimessa cantina e sottotetto una quotazione pari ad euro 700,00 a mq.

I cespiti di cui ai mappali 545 e 547 sono stati valorizzati come terreni agricoli in virtù delle loro caratteristiche e la loro superficie è stata ricavata dalle visure catastali per non onerare la procedura dei costi di un rilievo topografico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	121,99	1,00	121,99
rimessa e cantina comunicanti	sup lorda di pavimento	117,68	0,35	41,19
sottotetto comunicante	sup lorda di pavimento	40,19	0,35	14,07
		279,86		177,24

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/24

Zona: Aulla R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: a/7

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

Accessori

Abitazione, rimessa e terreni1.

Terreno annesso

Identificato al n. mapp 545Sviluppa una superficie complessiva di 5664

mqDestinazione urbanistica: agricolo

Valore a corpo: **€ 21376.5**

Abitazione, rimessa e terreni2.

Terreno annesso

Identificato al n. mapp 547Sviluppa una superficie complessiva di 2336

mqDestinazione urbanistica: agricolo

Valore a corpo: **€ 5376.07****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si premette che le considerazioni di seguito svolte in merito alla valorizzazione del bene non ne implicano in alcun modo la trasferibilità per quanto espresso in relazione alla continuità delle trascrizioni, per quanto sopra esposto non è stata valutata la corte di cui al sub 3. La valutazione di seguito riportata fa riferimento a prezzi di libero mercato in quanto l'atto unilaterale d'obbligo RP 2792 del 1991, che imponeva la vendita a prezzo stabilito dal Comune di Aulla, non riporta la durata degli obblighi ma in base ai riferimenti normativi in esso citati parrebbe che la durata massima degli obblighi non potesse eccedere trenta anni, pertanto il vincolo a vendere a prezzi stabilito dal Comune parrebbe decaduto. 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 a cinque semestri dal secondo del 2021 al primo del 2024, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 1.050/1.100-1.550/1.650 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Aulla. Sulla base delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, della sua metratura, della sua tipologia e del contesto in cui si inserisce, si è ritenuto congruo adottare un valore a metro quadro pari ad euro 1.300,00 per la porzione abitativa e di euro 700,00 per quella non abitativa (cantina rimessa e sottotetto). Per quanto attiene i terreni di cui ai mappali 545 e 547 sono stati valorizzati come terreni agricoli sulla base dei valori agricoli medi per la Regione Toscana relativi all'anno 2021, coerentemente con le loro caratteristiche e con l'uso limitato che se ne può fare in virtù della loro conformazione. SI PRECISA CHE QUALORA DOVESSE ESSERE FATTO RIENTRARE NELL'ESECUZIONE DE QUO ANCHE IL CESPITE DI CUI AL SUB 3 LA PRESENTE VALUTAZIONE DOVRA' ESSERE INTEGRATA CON IL VALORE DEL PREDETTO CESPITE ED ELIMINATA LA RIDUZIONE del 15% PER L'INTERCLUSIONE DEL FABBRICATO.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Ufficio tecnico di Aulla; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona di Aulla.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione, rimessa e terreni. Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno annesso, con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.678,65.

Si precisa che laddove il sub 3 dovesse rientrare nell' esecuzione andrà adeguata la presente stima con il corrispondente valore della corte ed andrà eliminata la decurtazione del 15% per l'interclusione del fabbricato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	121,99	€ 1.300,00	€ 158.587,00
rimessa e cantina comunicanti	41,19	€ 700,00	€ 28.833,00
sottotetto comunicante	14,07	€ 700,00	€ 9.849,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 197.269,00
detrazione per interclusione del fabbricato ed eventuali oneri da sostenere per ottenere la costituzione di una servitù di passo detrazione del 15.00%	€ -29.590,35
Valore corpo	€ 167.678,65
Valore Accessori	€ 26.752,57
Valore complessivo intero	€ 194.431,22
Valore complessivo diritto e quota	€ 194.431,22

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione, rimessa e terreni	Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno annesso, con annesso Terreno annesso	177,24	€ 194.431,22	€ 194.431,22

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.164,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Abitazione, rimessa e terreni**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Abitazione, rimessa e terreni**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di abitazione unifamiliare
trattasi di abitazione unifamiliare

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 145.266,54
--	---------------------

Allegati

Allegato 1 – Documentazione catastale:visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali

Allegato 2 – Documentazione edilizia ed urbanistica: Conc Ed 4037-554/91, Autorizz Proroga 805/94, Dia 322/01

Allegato 3 – Documentazione ipocatastale: ispezioni ipotecarie ed aggiornamento ispezione ipotecaria in data 19-02-25

Allegato 4 – Fonti relative alla stimaTabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2021 al primo semestre 2024 inerenti il Comune di Aulla zona R1

Allegato 5 – Certificato di stato civile

Allegato 6 – Raccolta Fotografica

Ronchi di Massa

19-02-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti