

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**

contro:



N.R.G. E.I. 35/2022
data udienza: 7/11/23

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

Custode Giudiziario: **Francesco Isoppi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Albiano Magra (borgo del centro storico)**
via Federico Giannetti n. 19

INDICE

Lotto: 001 – Immobile di civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Albiano Magra (borgo del centro storico)**
via Federico Giannetti n. 19

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile di civile abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Albiano Magra (borgo del centro storico), via Federico Giannetti n. 19

Note: L'unità abitativa si sviluppa principalmente in un piano rialzato rispetto alla zona d'ingresso, che è posta direttamente a quota dello stradello che attraversa il borgo. Dall'ingresso si arriva su un vano scale, dal quale si accede al piano rialzato, oppure ad un piccolo vano posto a quota sotto strada.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] 1/2 di proprietà, [redacted] 1/2 di proprietà, foglio **48**, particella **393**, subalterno **4**, indirizzo via Federico Giannetti n. 19, piano S1-T, comune Aulla, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 70 mq, rendita € 148,74

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno. Non risulta condominio

Confini: L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, confina a nord con il Subalterno 8 e 10 dello stesso foglio e mappale, ed est ed a sud confina direttamente con la strada via Federico Giannetti (che attraversa il borgo del centro storico), mentre ad ovest confina in parte con il sub. 6 ed in parte con il sub. 10 dello stesso foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (secondo quanto riportato nell'Atto di pignoramento) - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: vedi nota sottostante

50/100 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (secondo quanto riportato nell'Atto di pignoramento) - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: vedi nota sottostante

Nota: Riguardo il certificato di matrimonio [redacted] ([redacted]), il Comune di [redacted] è in possesso esclusivamente di un certificato di matrimonio [redacted] (tradotto anche in italiano, Atto di matrimonio [redacted] [redacted] vedi Allegato 19), ma che indica che la signora [redacted], oggi [redacted] si è spostata in data [redacted] ad [redacted] con il sig. [redacted] ma non viene indicato alcun riferimento riguardo il regime patrimoniale, pertanto non è noto il regime patrimoniale della signora [redacted]. Riguardo il certificato di matrimonio dell'esecutato [redacted] il Comune di Aulla ha

comunicato che nei registri di stato civile del Comune di Aulla, non risulta trascritto alcun atto di matrimonio dello stesso (vedi Allegato 20), pertanto non è noto il regime patrimoniale del signor [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito durante i sopralluoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale presente presso il Catasto fabbricati di Massa Carrara, si riscontra una diversa destinazione d'uso del vano al piano seminterrato, (piccolo vano a sinistra dell'ingresso, al quale si accedere scendendo due gradini). Nella planimetria catastale tale vano risulta adibito a bagno, mentre in loco risulta adibito a cantina/lavanderia in quanto non è presente alcun sanitario. In tale vano inoltre l'apertura lato strada è stata presumibilmente tamponata quasi fino in sommità, per ricavarne un vano contatori. Il passaggio di aria e luce è quindi limitato alla sola porzione ad arco posta in sommità a tale apertura.

Allo stato attuale la rampa principale della scala di accesso al piano rialzato, risulta costituita da n. 6 gradini (7 alzate), mentre nella planimetria catastale tale rampa è raffigurata con 7 gradini (8 alzate). Nel vano adibito a cucina rappresentato nella planimetria catastale, è riportata una piccola apertura anche nel lato ovest della stessa, apertura che di fatto non risulta presente in loco. Infine si riscontrano alcune differenze tra le altezze dei vani indicate nella planimetria catastale e quelle rilevate sul posto e risulta mancante nella planimetria catastale il gradino antistante il portone d'ingresso

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo DOGFA per aggiornamento delle planimetrie catastali

Presentazione di nuovo DOGFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via Federico Giannetti n. 19, all'interno del vecchio borgo del centro storico in località Albiano Magra nel Comune di Aulla. L'immobile è accessibile nell'ultimo tratto di strada esclusivamente a piedi, in quanto l'interno del borgo è attraversato unicamente da uno stradello in pendenza costituito da gradoni. L'accesso all'ingresso del borgo, avviene tramite rampe a gradoni. L'immobile è posto in linea d'aria a circa 150 metri dalla strada principale SS330 ed a circa 700 metri dall'alveo del fiume Magra. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è composto da un'unità residenziale, che si sviluppa su un piano rialzato rispetto allo stradello del borgo. L'accesso all'immobile avviene tramite un portone direttamente dallo stradello del borgo. Da tale portone si accede in un vano scale esclusivo (presente all'interno dell'unità immobiliare), necessario per raggiungere il piano rialzato e dallo stesso ingresso lateralmente scendendo alcuni gradini, si accede ad un altro vano seminterrato. L'unità immobiliare fa parte di un edificio che comprende altre unità immobiliari, ciascuna con proprio ingresso indipendente, ma non costituiscono un condominio.

Caratteristiche zona: in centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico inesistente all'interno del borgo e con parcheggi non presenti all'interno del borgo, ma esclusivamente nelle zone limitrofe

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

Servizi offerti dalla zona: scuole (scarsa), farmacie (scarsa), negozi (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: miste: agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Santo Stefano Magra.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Magra, Borgo di Caprigliola, Podenzana.

Attrazioni storiche: Oratorio di S. Antonio Abate, Borghi della Lunigiana, Torre di Caprigliola, Cinque Terre.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Santo Stefano di Magra 4 Km, Casello Autostradale di Ceparana 3,5 Km, Fermata autobus 250 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo da parte del Perito e del Custode, l'immobile non risultava più abitato. Vista l'irreperibilità degli esecutati, è stato necessario eseguire un accesso forzoso tramite fabbro, sotto la supervisione dei carabinieri locali. Il fabbro, dopo aver effettuato l'apertura forzata del portone d'ingresso, ha provveduto alla sostituzione della serratura, consegnando le nuove chiavi al Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva contro [REDACTED], [REDACTED], a favore di [REDACTED];

Derivante da: ipoteca a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00 ; A rogito di notaio Di Pietro Luca in data 15/07/2008 n. 10382/2006, iscritta in data 17/07/2008 al n. Reg. Gen. 7654 Reg. Part. 1577

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Massa in data 03/04/2022 n. rep. 582, trascritto a in data 14/04/2022 al n. Reg. Gen. 3654 Reg. Part. 2812;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, non risulta condominio.

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: Nessuna, non risulta condominio

Millesimi di proprietà: Non risulta condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non risulta adatto all'utilizzo di persone diversamente abili, sia per la sua conformazione interna (difficilmente adattabile), sia per la sua ubicazione all'interno del borgo in quanto l'accesso all'immobile può avvenire esclusivamente a piedi, tramite stradello a gradoni ed in parte tramite stradello con elevata pendenza.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risulta condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non noto se presente

Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

Note Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna avvertenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] dal 17/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Di Pietro Luca, in data 15/07/2008, n. 10381/2005 di repertorio; trascritto a Massa Carrara in data 17/07/2008, ai nn. 4995/7653.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] dal 10/11/2005 al 17/07/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Chianca Gennaro in data 20/10/2005, ai nn. 32480/17347 di repertorio; trascritto a Massa Carrara in data 10/11/2005, ai nn. 7517/12207

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/02/2005 al 10/11/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Calabrese De Feo Francesco, in data 26/01/2005, ai nn. 53142-13485 di re-

pertorio; trascritto a Massa Carrara in data 04/02/2005, ai nn. 660/1184.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/01/2004 al 04/02/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Calabrese De Feo Francesco, in data 30/12/2003, ai nn. 48998/12684 di repertorio; trascritto a Massa Carrara in data 12/01/2004, ai nn. 256/322.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/01/1994 al 12/01/2004 in forza di decreto di trasferimento della Pretura Circondariale di Massa - Sezione Distaccata di Pontremoli in data 20/12/1993, numero 2448 di rep., trascritto a Massa Carrara il 20/01/1994 ai n. 413/544

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 25/2004 del 25/03/2004 (pratica n. 5534/2004)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia di edificio abitativo esistente, con frazionamento di unità abitativa in 4 unità abitative.

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione domanda in data 13/02/2004 al n. di prot. 2723

Rilascio in data 25/03/2004

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2004 al n. di prot. 16275 del 30/09/2004

NOTE: La pratica edilizia risulta corredata da comunicazione di inizio lavori architettonici, comunicazione di ultimazione lavori architettonici, certificato di abitabilità, pratiche di variazione catastale e deposito della pratica sismica presso il Genio Civile di Massa Carrara.

Non è noto se sia stata presentata la fine lavori della pratica strutturale al Genio Civile. Allegati alla pratica edilizia risultavano anche presenti la certificazione dell'impianto elettrico e dell'impianto Gas e relativa caldaia.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, occorre precisare che dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Aulla, relativamente all'immobile in oggetto è emersa solo ed esclusivamente la Concessione Edilizia n. 25/2004 del 25/03/2004 (pratica n. 5534/2004), con la quale l'edificio a più piani (all'interno del quale risulta attualmente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione), è stato ristrutturato e frazionato in più unità immobiliari, tra cui quella oggetto di pignoramento. Anteriormente al 2004, data di presentazione della domanda di Concessione Edilizia di cui sopra, non sono emerse altre pratiche edilizie inerenti l'immobile, presso il settore urbanistica del Comune di Aulla. Non risulta nota la data di realizzazione dell'immobile, ma vista la collocazione all'interno all'agglomerato abitato del borgo storico di Albiano Magra, si stima che la sua costruzione risalga ad epoca medievale. Visionando inoltre la planimetria catastale di primo impianto (datata 19 Aprile 1940), possiamo ritenere legittima la costruzione dell'immobile essendo ante 1942.

Confrontando lo stato rilevato dal Perito durante i sopralluoghi, con quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultima pratica edilizia (Tavola 4 grafico finale della Concessione Edilizia n. 25/2004 del 25/03/2004), si riscontrano le seguenti irregolarità:

Nel vano seminterrato, (piccolo vano a sinistra dell'ingresso, al quale si accedere scendendo due gradini), si riscontra una diversa destinazione d'uso. Nei grafici della Concessione edilizia tale vano risulta adibito a bagno, mentre in loco risulta adibito a cantina/lavanderia in quanto non è presente alcun sanitario. In tale vano inoltre l'apertura lato strada è stata presumibilmente tamponata quasi fino in sommità, per ricavarne un vano contatori (apribile dall'esterno del fabbricato). Il passaggio di aria e luce è quindi limitato alla sola porzione ad arco posta in sommità a tale apertura.

Allo stato attuale la rampa principale della scala di accesso al piano rialzato, risulta costituita da n. 6

gradini (7 alzate), mentre nel grafico allegato alla Concessione edilizia, tale rampa è raffigurata con 7 gradini (8 alzate). Nel vano adibito a cucina, che si riscontra nei grafici della Concessione edilizia, è riportata una piccola apertura anche nel lato ovest, apertura che di fatto non risulta presente in loco.

Inoltre si riscontrano alcune differenze tra le altezze dei vani nel punto più basso, rilevate in loco, rispetto a quanto riportato nei grafici della Concessione edilizia.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità riscontrate

Descrizione delle opere da sanare: Vedi sopra

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Risultano esclusi gli eventuali oneri inerenti la sanzione pecuniaria, in quanto la loro quantificazione risulta a carico del settore Urbanistica del Comune di Aulla e pertanto non quantificabili in questa fase.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico / Piano strutturale
In forza della delibera:	R.U. in forza di delibera C.C. n. 17 del 26/02/99 e successive modifiche
Zona omogenea:	Zone di insediamento storico A / ambito dei centri storici
Norme tecniche di attuazione:	Articolo n. 42 R.U.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento urbanistico / Piano strutturale
In forza della delibera:	R.U. in forza di delibera C.C. n. 17 del 26/02/99 e successive modifiche
Zona omogenea:	vedi Piano Strutturale intercomunale adottato
Norme tecniche di attuazione:	vedi Piano Strutturale intercomunale adottato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi R.U. + Piano Strutturale intercomunale adottato
Rapporto di copertura:	vedi R.U. + Piano Strutturale intercomunale adottato
Altezza massima ammessa:	vedi R.U. + Piano Strutturale intercomunale adottato
Volume massimo ammesso:	vedi R.U. + Piano Strutturale intercomunale adottato
Residua potenzialità edificatoria:	Non noto

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi conformità Edilizia punto 7.1

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

L'unità abitativa è accessibile da via Federico Giannetti, esclusivamente a piedi, in quanto tale stradello risulta in pendenza e costituito da gradoni. L'unità abitativa si sviluppa principalmente al piano rialzato, accessibile tramite una rampa di scale. A tale piano si trovano i vani adibiti a cucina, servizio igienico, soggiorno e camera. L'accesso alla camera avviene attraversando il vano soggiorno. Dall'ingresso scendendo due gradini si accede ad un piccolo vano, leggermente seminterrato, adibito in loco a cantina/lavanderia. Vista la pendenza dello stradello via Federico Giannetti (stradello costituito in parte da gradoni) e la ripida scala presente all'interno dell'unità abitativa, l'immobile non risulta adatto alle persone disabili.

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (secondo quanto riportato nell'Atto di pignoramento)

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: vedi nota sottostante

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] (secondo quanto riportato nell'Atto di pignoramento)

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: vedi nota sottostante

Nota: Riguardo il certificato di matrimonio dell'esecutata [REDACTED], il Comune di [REDACTED] è in possesso esclusivamente di un certificato di matrimonio [REDACTED] (tradotto anche in italiano, Atto di matrimonio [REDACTED] vedi Allegato 19), ma che indica che la signora [REDACTED], si è spostata in data [REDACTED] in [REDACTED] con il sig. [REDACTED] ma non viene indicato alcun riferimento riguardo il regime patrimoniale, pertanto non è noto il regime patrimoniale della signora [REDACTED].

Riguardo il certificato di matrimonio dell'esecutato [REDACTED] il Comune di Aulla ha comunicato che nei registri di stato civile del Comune di Aulla, non risulta trascritto alcun atto di matrimonio dello stesso (vedi Allegato 20), pertanto non è noto il regime patrimoniale del signor [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,60**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano Rialzato + vano sotto strada

Si stima che la costruzione dell'edificio risalga ad epoca medievale (intorno al XII secolo)

L'edificio è stato ristrutturato nel 2004.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificata con il numero civico 19 di via Federico Giannetti; ha un'altezza utile interna di 244 cm per la cucina, 248 cm per il bagno, 265 nel centro volta del soggiorno e 259 cm nel centro volta della camera.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa risulta in mediocre stato di manutenzione. Le pavimentazioni e le pareti risultano in parte deteriorate e graffiate. Non è noto se l'impianto elettrico ed idraulico risulti danneggiati; risultano asportati in cucina i rubinetti, il lavello, il piano cottura ed il lampadario. Per quanto riguarda l'impianto termico dell'immobile, sono rimaste in essere esclusivamente le tubazioni, in quanto sono stati rimossi tutti i radiatori ed anche la caldaia (presumibilmente dagli esecutati). Sopra la finestra della cucina risulta presente un ammaloramento dell'intonaco causato da infiltrazione d'acqua. Le volte in corrispondenza del vano soggiorno e camera, presentano alcune efflorescenze saline. In corrispon-

denza del piccolo vano posto al piano seminterrato, si riscontrano ammaloramenti degli intonaci ed anche di alcuni elementi metallici a sostegno del solaio, causati da fenomeni di umidità. Anche il portone ligneo d'ingresso, risulta fortemente ammalorato a causa della sua esposizione alle intemperie e per incuria. Si segnalano infine ammaloramenti diffusi dell'intonaco, dovuti in parte ad umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura di pietrame condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Gli infissi risultano in alluminio con vetrocamera. E' presente solo in corrispondenza della finestra della cucina, la relativa persiana di protezione. In corrispondenza del vano posto al piano terra (sotto strada) è presente una piccola finestra in legno con apertura a vasistas.
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame coibentazione: non presente all'esterno rivestimento: intonaco rifinito al civile condizioni: mediocri Note: In corrispondenza della camera è stato posizionato sul lato interno della muratura, per l'altezza di circa un metro, un pannello coibentante dello spessore di circa 2 cm.
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti Note: La pavimentazione risulta in mattonelle di cotto. Non è noto se risulti tutta integra o danneggiata, in quanto al momento del sopralluogo, una buona porzione della stessa risultava coperta da uno strato di tappetino in feltro. Il battiscopa ligneo risulta mancante in alcuni tratti.
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti Note: In corrispondenza del vano scale, della cucina, del bagno e del vano sotto strada, i soffitti risultano orizzontali ed intonacati. In corrispondenza della cucina è presente una zona interessata da infiltrazione d'acqua.
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: sufficienti Note: In corrispondenza del soggiorno e della camera il soffitto risulta a volta, con pietra a vista stuccata.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: Legno accessori: senza maniglione antipanico

condizioni: **da ristrutturare**

Note: Il portone d'ingresso in legno risulta fortemente ammalorato a causa dell'incuria e dall'esposizione alle intemperie.

Rivestimento

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

Rivestimento

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

Scale

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

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**
 condizioni: **non note**
 conformità: **non noto** se presente
 Note: In loco è stata rilevata la presenza di un citofono (solo audio), ma non è noto se risulti funzionante.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **non noto se presente**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**
 rete di smaltimento: **non rilevabile**
 recapito: **collettore o rete comunale**
 ispezionabilità : **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevate**
 conformità: **non noto se presente**

Gas

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **da rete pubblica**
 condizioni: **non rilevabili**
 conformità: **Non noto se presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **non rilevata**
 condizioni: **non rilevate**
 conformità: **non noto se presente.**

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubazioni multistrato coibentate**
 diffusori: **radiatori a parete** non presenti
 condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **Non noto se presente**
 Note: L'impianto di riscaldamento non risulta più com-

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esiste l'impianto elettrico, ma non è noto se attualmente risulti funzionante ed a norma, oppure se sia stato danneggiato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con corpi radianti (radiatori e caldaia mancanti)
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	non nota (caldaia non più presente)
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento è stato manomesso, rimuovendo i corpi radianti (radiatori) e la caldaia che non sono più presenti. Sono rimaste esclusivamente le tubazioni in traccia.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano rialzato	sup reale lorda	57,50	1,00	57,50
Cantina piano sotto strada	sup reale lorda	11,10	0,50	5,55
		68,60		63,05

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: 2-2022

Zona: Albiano Magra - Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla - Settore Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e tabelle OMI (secondo semestre 2022);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore di mercato minimo: € 750

Valore di mercato massimo: € 1.100,00;

Per la valutazione dell'immobile il perito estimatore ha considerato un valore medio di mercato pari a 900,00 €/mq

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

8.3 Valutazione corpi:

Unità abitativa. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.925,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano rialzato	57,50	€ 900,00	€ 51.750,00
Cantina piano sotto strada	5,55	€ 900,00	€ 4.995,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.745,00
Valore corpo			€ 56.745,00
Valore complessivo intero			€ 56.745,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.745,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità abitativa	Abitazione di tipo popolare [A4]	63,05	€ 56.745,00	€ 56.745,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 8.511,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.100,00

Spese per interventi di ripristino (vedi computo metrico allegato 16) € 11.532,00

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

- Unità abitativa

Certificato energetico presente: non noto se presente

Indice di prestazione energetica: Non noto

Pendenze condominiali:

Non risulta un condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, nello stato di libero: € 32.601,25

Valore arrotondato € 32.600,00

8.6 Regime fiscale della vendita

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

N.B. Si evidenzia che tutte le lavorazioni considerate necessarie per il ripristino dell'immobile, si riferiscono allo stato dei luoghi riscontrato dal perito estimatore durante il sopralluogo effettuato in data 07/03/2023. Il computo metrico estimativo è da considerarsi un computo puramente preliminare e non definitivo, redatto per indicare l'attuale situazione dell'immobile oggetto di pignoramento ed i costi approssimativi dei ripristini.

Allegati:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visura catastale storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Elaborato planimetrico
- Allegato 5: Pratica Edilizia C.E. n. 25/2004
- Allegato 6: Inizio lavori architettonici
- Allegato 7: Fine lavori architettonici
- Allegato 8: Deposito Genio Civile
- Allegato 9: Abitabilità
- Allegato 10: Legge 10
- Allegato 11: Conformità impianto gas e caldaia
- Allegato 12: Conformità impianto elettrico
- Allegato 13: Variazioni catastali avvenute a seguito della pratica edilizia
- Allegato 14: Tabelle OMI 2-2022
- Allegato 15: Ispezione Ipotecaria del 1/09/2023
- Allegato 16: Computo metrico estimativo di massima
- Allegato 17: Documentazione Fotografica
- Allegato 18: Rilievo del Perito
- Allegato 19: Certificato di Matrimonio di [REDACTED]
- Allegato 20: Risposta Comune di Aulla a seguito della richiesta di Matrimonio di [REDACTED]

Data generazione:

23-08-2023

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli