
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXX**

contro: **XXXXX XXXXX**

N.R.G. E.I. **65/2020**
data udienza: **02/03/2023 ore 09:20**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico – Appartamento disposto su tre livelli
e garage di pertinenza,
ubicati nel Comune di Aulla (MS) in Via Lucca snc

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Serricciolo**
Via Lucca snc

INDICE

Lotto: 1 - Via Lucca snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7	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	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Serricciolo**
Via Lucca snc

Lotto: 1 - Via Lucca snc

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Serricciolo, Via Lucca snc

Note: Appartamento disposto su tre livelli con sottotetto ad uso accessorio e cantina a piano seminterrato (sub 7) e garage di pertinenza (sub 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] foglio **21**, particella **888**, subalterno **7**, indirizzo Via Lucca snc, piano S1-T-1, comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte: 108 m², rendita € 587,47

Derivante da: Il mappale 888 sub 7, (unitamente al sub 2) deriva:

- dal mappale 888 a seguito di pratica di "COSTITUZIONE" (n. 442.1/2013) del 26/03/2013, protocollo n. MS0026367 in atti dal 26/03/2013;
- dalla soppressione del mapp. 467 mediante Tipo Mappale (n. 25325.1/2013) del 21/03/2013 Pratica n. MS0025325 in atti dal 21/03/2013 presentato il 20/03/2013 con causale "NUOVA COSTRUZIONE".

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord-Ovest, immobile di altra proprietà (mapp. 888 sub. 6), Nord- Est a piano seminterrato garage identificato con il sub 2 (stessa proprietà e oggetto della presente procedura), Sud-Est immobile di altra proprietà (mapp. 888 sub. 8) e Sud-Ovest, a piano terra, sub 12 bene comune non censibile consistente nel passaggio pedonale comune a tutti i subalterni del mapp. 888, a piano seminterrato terrapieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] il XXXXX C.F. XXXXX, foglio **21**, particella **888**, subalterno **2**, indirizzo Via Lucca snc, piano S1-T-1, comune Aulla, categoria C/6, classe 4, consistenza 55 MQ, superficie 62 MQ, rendita € 107,04

Derivante da: Il mappale 888 sub 7, (unitamente al sub 2) deriva:

- dal mappale 888 a seguito di pratica di "COSTITUZIONE" (n. 442.1/2013) del 26/03/2013, protocollo n. MS0026367 in atti dal 26/03/2013;
- dalla soppressione del mapp. 467 mediante Tipo Mappale (n. 25325.1/2013) del 21/03/2013 Pratica n. MS0025325 in atti dal 21/03/2013 presentato il 20/03/2013 con causale "NUOVA COSTRUZIONE".

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord-Ovest, immobile di altra proprietà (mapp. 888 sub. 1), Nord- Est sub 11, bene comune non censibile consistente nel passaggio carrabile comune a tutti i subalterni del mapp. 888, Sud-Est immobile di altra proprietà (mapp. 888 sub. 3) e Sud-Ovest sub 7, stessa proprietà e oggetto della presente procedura.



Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXX XXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria catastale Prot. MS0026367 del 26/03/2013 (allegata alla Attestazione di agibilità Prot. 2956 del 26/02/2015) sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare:

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (Allegato n. 6 alla presente valutazione) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità:

1) A piano terra:

- a. differente rappresentazione grafica (per ciò che attiene a posizione e dimensione) della porta di separazione tra l'ingresso e il locale 2 (posto sul lato Nord-Est nella planimetria di rilievo);**
- b. assenza di angolo cottura nella zona indicata a livello catastale e collocazione delle relative predisposizioni impiantistiche in altro locale (locale denominato 2 nella planimetria di rilievo sopraccitata);**

Presentazione pratica Docfa: € 800,00**Oneri Totali: € 800,00**Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si colloca l'Immobile 1 oggetto di valutazione, si sviluppa a margine della frazione di Serricciolo, piccolo insediamento che dista circa 6 Km dal centro del Comune di Aulla (MS) - di cui essa fa parte - e che si sviluppa lungo la Valle dell'Aulella. La frazione di Serricciolo è composta da circa un centinaio di edifici prevalentemente disposti lungo la viabilità principale, sviluppati su due/tre piani e costruiti in parte in muratura portante (quelli risalenti ad epoca anteriore al 1900) e in parte con struttura in cemento armato, in generale abitati e in buone condizioni. La funzione dominante è quella residenziale. L'immobile oggetto di analisi si colloca nei pressi della diramazione della Strada statale N. 63 - del Valico del Cerreto - che conduce alla frazione di Olivola, in adiacenza all'asse ferroviario Aulla - Parma. Il tessuto edilizio attorno ad esso, è caratterizzato in particolare da edifici mono o bifamiliari collocati all'interno di un giardino di pertinenza e prevalentemente disposti lungo la viabilità principale.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**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**Importanti centri limitrofi:** Podenzana, Pallerone, Terrarossa, Casola in Lunigiana, Fivizzano.**Attrazioni paesaggistiche:** Torrente Aulella, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello della Brunella con Museo di storia Naturale della Lunigiana, borghi storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria con stazione Aulla 8,5 km,
Autostrada A12 - Svincolo Aulla 10,4 km,
Linea bus (linea 34) 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta libero.

Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 31/03/2021 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Simone TORRE, nell'Immobile 1 (mappale 888 subalterni 2 e 7) era presente il Sig. XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] il XXXXX, C.F. XXXXX e residente in [REDACTED] esecutato. Nel verbale redatto durante il sopralluogo, dal Custode Giudiziario, lo stesso ha dichiarato che: *"l'immobile non è occupato da nessuno in quanto deve essere ancora ultimato né quindi vi ha la residenza così come non ce l'hanno terzi"* (cfr. Allegato 11 - Verbale di primo accesso). Lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra.

Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta, inoltrata all'Agenzia delle Entrate (Prot. 0006559 del 09/03/2021) con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. ad oggi non ha ancora provveduto a rispondere, nonostante il successivo sollecito del 27/12/2022 Protocollo n. 74294 del 28/12/2022 (cfr. Allegato 14).

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:

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 XXXXX contro XXXXX XXXXX;

Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00;

A rogito di Notaio Dott. Vertere Morichelli in Aulla (MS) in data 29/09/2010 ai nn. 83273/20210; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/10/2010 ai nn. R.G.9519/R.P.1705;

Note: Ipoteca in favore di XXXXX s [REDACTED] C.F. XXXXX contro XXXXX XXXXX nato il XXXXX a [REDACTED] (MS) C.F. XXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni ubicati nel Comune di Aulla (MS), frazione Serricciolo e ivi censiti nel N.C.T. al Foglio 21, particella 467 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, importo ipoteca: € 800.000,00,



importo capitale: € 400.000,00, Tasso interesse annuo 2,65%, durata 10 anni (cfr. Allegato 8 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Dal bene indicato come sopra, ha tratto origine l'Immobile 1 censito al NCEU Foglio 22 mappale 888 subalterni 2 e 7, oggetto della presente esecuzione. (cfr. Titolo di provenienza - Allegato 10).

Alla presente formalità risultano trascritte le seguenti annotazioni:

- R.P. 636/R.G. 5242 del 30/06/2015 - RESTRIZIONE DI BENI;
- R.P. 899/R.G. 6940 del 20/08/2015 - RESTRIZIONE DI BENI;
- R.P. 323/R.G. 2125 del 11/03/2016 - RESTRIZIONE DI BENI;
- R.P. 531/R.G. 3976 del 06/05/2016 - RESTRIZIONE DI BENI;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXX contro XXXXX XXXXX;

Derivante da: Atto giudiziario; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 34.737,61; A rogito di Tribunale di Massa (MS) in data 23/01/2018 ai nn. 122; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 28/08/2018 ai nn. R.G.7814/ R.P.1020; Note: Ipoteca giudiziaria in favore di XXXXX con sede in [REDACTED] (MS) C.F. XXXXX contro XXXXX XXXXX nato il XXXXX a Fivizzano (MS) C.F. XXXXX per il diritto di proprietà gravante (tra gli altri) sui beni ubicati nel Comune di Aulla (MS), in Via Lucca snc e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 21, particella 888 sub 7 cat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 6,5 vani e sub 2 cat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 55 MQ (n.d.r. Immobile 1 – LOTTO 1) importo ipoteca: € 50.000,00, importo capitale: € 34.737,61 (cfr. Allegato 8 - Nota di trascrizione)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXX contro XXXXX XXXXX;

Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare;

A rogito di Ufficiale Giudiziario c/o Il Tribunale di Massa in data 11/08/2020 ai nn. 1296,. iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/09/2020 ai nn. 6417/4973; Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXX sede TAVAGNACCO (UD) C.F. XXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che l'esecutato XXXXX XXXXX nato il 13/03/1973 a Fivizzano (MS) C.F. XXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Aulla (MS), in Via Lucca snc e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 21, particella 888 sub 7 cat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 6,5 vani e sub 2 cat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 55 MQ (n.d.r. Immobile 1 – LOTTO 1).

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che la "XXXXX" quale mandataria con rappresentanza della "XXXXX" cessionaria pro soluto ai sensi del combinato disposto degli articoli 4 e 7 della legge 30/04/1999 n. 130 e dell'art. 58 del D.lgs. n. 385 del 01.09.1993 - cessione pubblicata in G.U. - parte seconda n. 42 del 10/04/2018 - dei crediti ceduti da XXXXX. , rappresentata e difesa dall'avvocato XXXXX del foro di Milano, con studio in Milano, Corso Italia n. 24 pignoramento immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 59.439,11 oltre interessi e spese". (cfr. Allegato 8 - Nota di trascrizione)

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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: //. L'Immobile non fa parte di un condominio. Tale condizione risulta dalle dichiarazioni dell'esecutato ed è confermato allo scrivente CTU dagli altri residenti nel complesso residenziale di cui l'Immobile 1 staggito fa parte. Anche nell'atto di compravendita dell'Immobile censito con il sub 8, confinante con l'Immobile staggito, trascritto in Massa Carrara il 22/04/2022 ai nn. R.G. 4012/R.P. 3100, si legge *"che a sensi di legge non è stato formalmente costituito il condominio"*;

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente (gli impianti non risultano ultimati e non è presente il generatore)

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: XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] il XXXXX, C.F. XXXXX - diritto di proprietà per la quota 1/1 dal **29/09/2004 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Vertere Morichelli, in data 29/09/2004, ai nn. 72130/15309; registrato a Aulla (MS), in data 25/10/2004, ai nn. 826/1T; trascritto a Massa Carrara, in data 27/10/2004, ai nn. R.G.11746/R.P.7741.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXXX nato a [REDACTED] 7 C.F. XXXXX e XXXXX nata a [REDACTED] X in comunione legale dei beni, titolari del diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/2, vendono al Sig. XXXXX XXXXX sopra generalizzato il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al bene ubicato nel Comune di Aulla (MS), frazione Serricciolo e ivi censito nel N.C.T. al Foglio 22, particella 467 Terreno SEMINATIVO di superficie pari a 1740 mq, Reddito Dominicale Euro 6,29, Reddito Agrario Euro 3,15. Il bene indicato come sopra, a seguito della presentazione del Tipo Mappale del 21/03/2013 Pratica n. MS0025325 in atti dal 21/03/2013 presentato il 20/03/2013 con causale NUOVA COSTRUZIONE (n.25325.1/2013) è stato soppresso e ha dato origine alla particella censita al NCEU Foglio 22 mappale 888. Successivamente, con pratica DOCFA con causale "COSTITUZIONE" (n. 442.1/2013) del 26/03/2013, protocollo n. MS0026367 in atti dal 26/03/2013; ha tratto origine l'Immobile 1 censito al NCEU Foglio 22 mappale 888 subalterni 2 e 7, oggetto della presente esecuzione. (cfr. Titolo di provenienza - Allegato 10 e Nota di trascrizione - Allegato 8).



6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolari/Proprietari: Sig.ri XXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXXXX e XXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXX coniugi in regime di comunione legale dei beni, titolari del diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/2

proprietari ante ventennio (dal 22-08-1969) al **29/09/2004**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Salvatore Cavasino in Tresana (MS), in data 16/06/1983, ai nn. 493/255; registrato a Aulla (MS), in data 01/07/1983, ai nn. 1124/152; trascritto a Massa Carrara, in data 22/06/1983, ai nn. 935/3832.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXX nato a F [REDACTED] C.F. XXXXX, titolare dell'intero diritto di proprietà, vende ai Sig.ri XXXXX e XXXXX sopra generalizzati, coniugi in regime di comunione dei beni, il diritto di proprietà a ciascuno per la quota di 1/2, relativo al terreno ubicato nel Comune di Aulla (MS) e ivi censito nel N.C.T. al Foglio 22, particella 467, terreno SEMINATIVO di superficie pari a 1740 mq, classe 2°, Reddito Dominicale Lire 52,20, Reddito Agrario Euro 26,10.

Si precisa che l'immobile sopradescritto è pervenuto al venditore in forza dell'atto di donazione-divisione a rogito del Notaio Isio Zannoni di Aulla il 22/07/1969 al n. 637 e trascritto in Massa il 22-08-1969 R.P. 3501.

Dal bene indicato come sopra, ha tratto origine l'Immobile 1 censito al NCEU Foglio 22 mappale 888 subalterni 2 e 7, oggetto della presente esecuzione. (cfr. Titolo di provenienza Allegato 10).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Permesso di Costruire n. 81-2008 del 31-10-2007**

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato abitativo costituito da villette a schiera per un totale di n. 6 unità immobiliari e relativi servizi ed accessori, all'interno della zona BC4 di Via Lucca a Serricciolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2007 al n. di prot. 2171

Rilascio in data 08/11/2007 al n. di prot. 0019559

Abitabilità/agibilità in data 26/02/2015 al n. di prot. 2956

Nel fascicolo della pratica succitata si rileva la presenza degli ulteriori seguenti documenti:

- Autorizzazione delle Ferrovie dello Stato del- 13-02-2007;
- Parere igienico sanitario favorevole;
- Parere favorevole ARPAT
- Autorizzazione/ Progetto n. 958 del 13-12-2007 - Variante n. 1 del 15-07-2014 ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 Art. 94

Numero pratica: **SCIA N. 184/2014 Prot. 16008 del 18/10/2014 - Variante al Permesso di Costruire n. 81-2008 del 31-10-2007**

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/10/2014 al n. di prot. 16008/2014

Abitabilità/agibilità in data 26/02/2015 al n. di prot. 2956

NOTE: La pratica è stata presentata per completare le opere necessarie all'ottenimento dell'abitabilità delle unità immobiliari in cui è suddiviso il fabbricato realizzato con Permesso di Costruire n. 81/2007 del 31/10/2007 e contemporaneamente apportare alcune modifiche sostanziali al fabbricato.

Detta pratica è citata nella Attestazione di agibilità Prot. 2956 del 26-02-2015.

Nel fascicolo della pratica succitata si rileva la presenza degli ulteriori seguenti documenti:

- Autorizzazione/ Progetto n. 958 del 13-12-2007 - Variante n. 1 del 15-07-2014 ai sensi del D.P.R.



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al fine di procedere alla verifica della conformità edilizia dell'immobile si precisa quanto segue:

- l'immobile è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire n. 81-2008 del 31-10-2007 e successiva variante presentata con SCIA n. 184/2014 Prot. 16008 del 2014;
- lo stesso risulta accatastato con pratica DOCFA di COSTITUZIONE n. 442.1/2013 del 26/03/2013 protocollo n. MS0026367 in atti dal 26/03/2013;
- la planimetria catastale è analoga alla planimetria dell'immobile rappresentata nella tavola 1 denominata "Stato di progetto variato: PIANTE" allegata alla SCIA sopra menzionata;
- in data 26-02-2015 è stata presentata pratica di agibilità Prot. 2656, a firma del Direttore dei Lavori Architetto Valenti Giorgio e del proprietario Sig. XXXXX XXXXX.

Ciò premesso si rimanda quindi all'analisi già fatta nel paragrafo conformità catastale che di seguito si richiama ovvero: *"Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria catastale Prot. MS0026367 del 26/03/2013 sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile"*.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva ai sensi dell'Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare:

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (Allegato n. 6 alla presente valutazione) e la planimetria rappresentata nella tavola 1 della SCIA n. 184/2014 Prot. 16008 del 18/10/2014, si evidenziano le seguenti difformità:

1) Piano terra:

- 1a.) differente rappresentazione grafica (per ciò che attiene a posizione e dimensione) della porta di separazione tra l'ingresso e il locale 2 (posto sul lato Nord-Est nella planimetria di rilievo);
- 1b.) assenza di angolo cottura nella zona indicata a livello catastale e collocazione delle relative predisposizioni impiantistiche in altro locale (locale denominato 2 nella planimetria di rilievo sovraccatastata);

2) Piano seminterrato:

- 2a.) nella parete Nord-Ovest della cantina sono presenti rivestimento e predisposizioni per la realizzazione di un angolo cottura; (cfr. Allegato 12)

Messa in pristino: € 2.000,00

CILA tardiva - Spese tecniche e sanzione pecuniaria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: Le opere di cui al punto 1 rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia ritenuti di "manutenzione straordinaria leggera", per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Pertanto le stesse possono essere sanate con la presentazione di una "CILA tardiva, in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento di una sanzione pecuniaria pari a mille euro.

Per quanto riguarda le opere di cui al punto 2, considerando che la cantina non possiede i requisiti igienico sanitari per ospitare una zona cottura, si prevede la messa in pristino (per effettuare la quale sono state valutate le spese tecniche, i costi delle opere relative alla demolizione del rivestimento e ripristino dell'intonaco e successiva pitturazione, compreso lo smaltimento dei detriti a norma di legge.

Si precisa inoltre che, in relazione alle altezze rilevate al piano sottotetto (indicate nell'Allegato 6 pianta - piano primo), e verificato che le stesse risultano maggiori di quelle indicate nel progetto autorizzato (cfr. Allegato 12), lo scrivente ritiene che tale differenza possa rientrare nell'ambito delle tolleranze ammissibili in accordo con quanto disposto dall'art. 34 bis Testo unico edilizia che recita *"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento*



delle misure previste nel titolo abilitativo”.

Note sulla conformità edilizia: **L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 17 del 26.02.1999 e successive modifiche, Variante al Piano Strutturale approvata in data 14-12-2011 con Delibera del C C n. 52
Zona omogenea:	Aree residenziali di tipo B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44 "Zone residenziali di tipo Bc di completamento"
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme urbanisticamente



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7**

Il compendio oggetto di esecuzione si inserisce all'interno di un fabbricato residenziale sviluppato su tre livelli (di cui uno seminterrato) e composto da cinque unità abitative che risulta ubicato in Via Lucca snc, in prossimità della viabilità pubblica, in zona adiacente all'asse ferroviario.

L'edificio a schiera, edificato in forza del Permesso di costruire n. 81/2007 e successiva variante è stato ultimato nel 2015, ha una struttura portante in cemento armato al piano seminterrato e in muratura portante ai due livelli superiori. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento, la muratura di tamponamento è composta da blocchi di laterizio e cappotto per uno spessore complessivo pari a circa 38 cm, la copertura è a falde con manto in tegole di laterizio e lattoneria (canala di gronda e pluviali) in rame. In particolare l'Immobile 1 (mapp. 888 sub. 7) è collocato nella parte centrale della schiera e si sviluppa dal piano seminterrato al piano primo (sottotetto), e risulta accessibile dalla strada mediante un passaggio pedonale comune (sub 12).

La zona abitabile dell'appartamento si sviluppa interamente al piano terra e si articola in due locali uno più ampio (definito locale 1 nella planimetria di rilievo ampio circa 19 mq) disposto sul lato Sud-Ovest dal quale si accede direttamente ad un'ampia terrazza (circa 20 mq) e l'altro (indicato come locale 2 di circa 14 mq) ubicato sul lato opposto, in cui sono presenti le predisposizioni per un angolo cottura e anch'esso dotato di un piccolo balcone. Un modesto disimpegno conduce ad un servizio igienico in cui sono presenti le predisposizioni per i attacchi idrici e scarichi (è presente solamente il piatto doccia). La scala interna (che collega i tre livelli) conduce al piano sottotetto che risulta suddiviso in 4 locali (tre dei quali pavimentati in legno) accessibili mediante un disimpegno comune. In quello disposto nell'angolo Nord risultano presenti le predisposizioni per attacchi idrici e scarichi dei sanitari (che non risultano installati) tali da configurare questo ambiente, unitamente al rivestimento presente sulle pareti, come un potenziale servizio igienico.

Nel piano seminterrato anch'esso accessibile direttamente dal piano terra mediante la medesima scala interna è collocata l'ampia cantina e un piccolo vano sottoscala attrezzato con attacchi e scarichi tali da farlo risultare come un potenziale servizio igienico. È presente anche un piccolo locale ripostiglio collocato sotto il sedime della rampa scala esterna di accesso all'immobile. Dalla cantina è possibile accedere direttamente (mediante una porta blindata di collegamento) al box auto identificato con il sub 2, anch'esso oggetto della presente procedura e descritto nel paragrafo "Accessori".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **217,00**

È posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2015

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Lucca snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al piano terra.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ancorché risulti da completare (mancano il generatore dell'impianto di riscaldamento e il montaggio di alcune porte interne), le condizioni di conservazione dell'Immobile 1 risultano in generale buone.

Si rilevano però alcune criticità nel piano seminterrato come la presenza di infiltrazioni di acqua nei punti di unione tra il soffitto e le pareti del piccolo vano sottoscala ubicato nel piano seminterrato. A questo stesso piano si rilevano la presenza di umidità di risalita in alcuni tratti della muratura perimetrale e il distacco di parte del rivestimento e della pavimentazione dal supporto sottostante in corrispondenza dell'angolo Ovest della cantina.

Il tutto risulta evidenziato dalla documentazione fotografica (cfr. Allegato 5).



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: Le scale risultano pavimentate in marmo
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: mista , condizioni: sufficienti Note: L'edificio ha una struttura portante in cemento armato al piano seminterrato e in muratura portante ai due livelli superiori

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: A piano terra è presente anche una porta scorrevole a doppia anta che mette in comunicazione il locale 2 (in cui è presente l'angolo cottura) con la zona ingresso.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano seminterrato
Pareti esterne	materiale: in blocchi di laterizio + cappotto coibentazione: pannelli di polistirolo rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti Note: Spessore della muratura 38 cm circa
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: zona cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: Tutti i servizi igienici presentano le pareti rivestite fino ad un'altezza di circa 1,80 m

Varie:

Tramezzi in mattoni forati spessore 10 cm comprensivi di intonaco.

Risultano presenti le predisposizioni impiantistiche per l'installazione di videocitofono, antenna televisiva e satellitare. I contatori sono presenti in una nicchia esterna, comune a tutti gli immobili di cui è composto il mappale 888

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: dichiarazione di conformità Note: Relativamente alle dotazioni impiantistiche si precisa che: <ul style="list-style-type: none"> al piano terra è presente un servizio igienico privo di sanitari, con la predisposizione per attacchi e scarichi di lavabo, wc,
--------	--



bidet e doccia (risulta presente solo il piatto doccia);

- al piano sottotetto è presente un locale destinato a lavanderia, configurato però come un potenziale servizio igienico, ovvero con rivestimento sulle pareti e la predisposizione per attacchi e scarichi di lavabo, wc, bidet e doccia;
- al piano seminterrato è presente un locale destinato a lavanderia, configurato come un servizio igienico, ovvero con rivestimento sulle pareti e la predisposizione per attacchi e scarichi di lavabo, wc, bidet, doccia (risulta presente solo il piatto doccia) e lavatrice.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **pannelli radianti a pavimento** condizioni: **non rilevate** conformità: **certificato di conformità**

Note: Nei servizi igienici è presente la predisposizione per scaldavivande ed è stata predisposta la produzione di ACS con solare termico. Ancorché ne sia stata prevista e configurata la predisposizione, non sono stati installati né il generatore, né l'accumulo per l'acqua calda e neppure i pannelli solari sulla copertura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. La Dichiarazione di Conformità è allegata alla Attestazione di Agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non attivo - Da completare
Potenza nominale	Il generatore risulta mancante
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Impianto a norma	SI
Note	La Dichiarazione di Conformità è allegata alla Attestazione di Agibilità

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione e pertinenze - piano terra	superf. esterna lorda	84,00	1,00	84,00
Abitazione - piano sottotetto	superf. esterna lorda	66,00	0,50	33,00
Abitazione - cantina piano seminterrato	superf. esterna lorda	67,00	0,50	33,50
		217,00		150,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Aulla (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 1115

Accessori

Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7

1. Box

Identificato al n. mapp. 888 sub 2

Posto al piano Seminterrato

Composto da Garage

Sviluppa una superficie complessiva di 60 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: **€ 35000**

Note: L'autorimessa collocata nel piano seminterrato ha un accesso



diretto dal passaggio carrabile (bene comune non censibile a tutti i subalterni censito con il sub. 11) costituito da una porta basculante in alluminio con passaggio pedonale. La struttura portante è in cemento armato e il solaio che lo separa dal soprastante appartamento censito al sub 7 (stessa proprietà e oggetto della presente esecuzione) è in laterocemento. L'interno è pavimentato con piastrelle in gres e le pareti sono intonacate al civile. Un portoncino blindato mette in comunicazione diretta l'immobile alla cantina dell'appartamento sopradescritto, posta al piano seminterrato. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di un punto di adduzione acqua. Si rileva la presenza di umidità di risalita in alcuni tratti della muratura perimetrale.

Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7

2. Corte di pertinenza

Identificato al n. mapp. 888 sub 7

Posto al piano terra

Composto da passaggio coperto di proprietà

Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq

Destinazione urbanistica: Residenziale

Valore a corpo: € 9000

Note: Corte di pertinenza costituita da corridoio di accesso coperto disposto sul lato Nord-Est dell'appartamento che consente l'accesso all'immobile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 1 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 1, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato direttamente comunicante con l'unità immobiliare, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Extraurbana/ZONA COLLINARE CON FRAZIONI SPARSE) e Microzone Catastali (n.4), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

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

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



- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Aulla;
- Fascia/zona: Extraurbana/ZONA COLLINARE CON FRAZIONI SPARSE
- Codice di zona: R1;
- Microzona catastale n.: 4;
- Tipologia prevalente: Non presente;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "Abitazioni civili", un valore di mercato minimo di €/mq 780 e uno massimo di €/mq 1150 (valore medio €/mq 965);

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

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per l'Immobile N. 1 quello di seguito indicato: €/mq 1400;

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

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Corte di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e pertinenze - piano terra	84,00	€ 1.400,00	€ 117.600,00
Abitazione - piano sottotetto	33,00	€ 1.400,00	€ 46.200,00
Abitazione - cantina piano seminterrato	33,50	€ 1.400,00	€ 46.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.700,00
Valore corpo			€ 210.700,00
Valore Accessori			€ 44.000,00
Valore complessivo intero			€ 254.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 254.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Corte di pertinenza	150,50	€ 254.700,00	€ 254.700,00

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%)	€ 38.205,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.300,00

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

- Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7

Certificato energetico presente: NO



Pendenze condominiali://**- Immobile 1 - Foglio 21, mappale 888, subalterni 2 e 7**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

L'Immobile non fa parte di un condominio. Come dichiarato dall'esecutato e confermato allo scrivente CTU dagli altri residenti nel complesso residenziale di cui l'Immobile 1 staggito fa parte.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 211.195,00

Arr. € 212.000,00**INDICE ALLEGATI**

1. Estratto di mappa:

Immobile N. 1: Foglio 21, mapp. 888;

2. Visure storiche:

Immobile N. 1: Foglio 21, mapp. 888, sub. 7 e sub.2;

3. Planimetrie catastali:

Immobile N. 1: Foglio 21, mapp. 888, sub. 7 e sub.2;

4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Foglio 21, mapp. 888,

5. Documentazione fotografica:

Immobile N. 1: Foglio 21, mapp. 888, sub. 7 e sub.2;

6. Planimetrie di rilievo:

Immobile N. 1: Foglio 21, mapp. 888, sub. 7 e sub.2;

7. Stralci cartografici

Stralcio cartografia PIT e N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Aulla;

8. Ispezioni ipotecarie:

Elenco sintetico delle formalità per:

- **Immobile N. 1: Foglio 21, mapp. 888, sub. 7;**
- **Foglio 21, mapp. 888, sub. 2;**
- **Foglio 21, mapp. 467**

Note di trascrizione (relative a Foglio 21, mapp. 888, sub. 7 e sub 2):

- ISCR. REG. PART. 1020-2018 SU MASSA-CARRARA – NOTA;
- TRASCR. REG. PART. 4973-2020 SU MASSA-CARRARA – NOTA

Note di trascrizione (relative a Foglio 21, mapp. 467):

- TRASCR. REG. PART. 7741-2004 SU MASSA-CARRARA - NOTA;
- ISCR. REG. PART. 1705-2010 SU MASSA-CARRARA - NOTA

9. Stralcio zone OMI - Comune di Aulla (MS)

Zona R1 – Extraurbana/ZONA COLLINARE CON FRAZIONI SPARSE

10. Titoli di provenienza:



- Atto di compravendita trascritto a Massa-Carrara il giorno 27/10/2004 - Registro Particolare 7741/Registro Generale 11746;
 - Atto di compravendita trascritto a Massa-Carrara in data 22/06/1983 al numero R.P. 3832;
11. Verbale di primo accesso;
12. Pratiche Edilizie:
- Permesso di Costruire n. 81-2008 del 31-10-2007;
 - Autorizzazione - Progetto n. 958 del 13-12-2007;
 - Autorizzazione Ferrovie dello Stato del 13-02-2007
 - SCIA N. 184/2014 Prot. 16008 del 18/10/2014;
 - Autorizzazione sismica n. 958 del 2007 - Variante n. 1 del 15-07-2014;
13. Certificato di residenza storico del Sig. XXXXX XXXXX;
14. Richiesta informazioni procedura n. RGE 65/2020 Tribunale di Massa ad Agenzia delle Entrate - P.E.C. di sollecito del 27 dicembre 2022 Prot. in data 28-12-2022 sul registro ufficiale con il numero 74294

Data generazione:
28-01-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

