
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXX**

contro: **XXXX**

N.R.G. E.I. 3/2020
riunita con la
N.R.G. E.I. 104/2023

data udienza: **17/04/2024 alle ore 09:40**

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

Custode Giudiziario: **Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO – Appartamento disposto a piano primo di una palazzina residenziale con corte e garage di pertinenza ubicato a piano terra ubicato in Via Repubblica n. 31 Aulla (MS)

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 Albiano Magra
Via Repubblica n. 31

INDICE

Lotto: 1 - Via Repubblica n. 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Immobile 1 - Foglio 49 mappale 263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 e 258 (NCT).....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	5
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. PRATICHE EDILIZIE.....	11
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Albiano Magra**
Via Repubblica n. 31

Lotto: 1 - Via Repubblica n. 31

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 49 mappale 263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 e 258 (NCT).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Albiano Magra, Via Repubblica n. 31

Note: Immobile per civile abitazione disposto a piano primo di una palazzina residenziale con corte di proprietà e garage di pertinenza ubicato a piano seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX nato a LA SPEZIA il XXXXXX C.F.: XXXXXX, foglio **49**, particella **263**, subalterno **7**, indirizzo VIA REPUBBLICA, piano T, comune Aulla, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie Totale: 27 m², rendita € 41,21

Derivante da: Derivante dalla soppressione del subalterno 3 a seguito di pratica di FRAZIONAMENTO n.271.2/1982 del 08/01/1982 in atti dal 16/07/1992 che ha dato origine i subalterni 7 e 8 oggetto della presente procedura.

Confini: Lati Nord ed Est muri contro terra, lato Sud immobile censito con il mappale 263 sub 10 (altra proprietà non oggetto della presente procedura) e lato Ovest aria su pubblica viabilità.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX nato a LA SPEZIA il XXXXXX C.F.: XXXXXX, foglio **49**, particella **263**, subalterno **8**, indirizzo VIA REPUBBLICA, piano 1, comune Aulla, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 80 m² Totale escluse aree scoperte: 80 m², rendita € 202,45

Derivante da: Derivante dalla soppressione del subalterno 3 a seguito di pratica di FRAZIONAMENTO n.271.2/1982 del 08/01/1982 in atti dal 16/07/1992 che ha dato origine i subalterni 7 e 8 oggetto della presente procedura. (Cfr. All. 2 – Visure storiche)

Confini: lato Nord mappale 256 (stessa proprietà non oggetto della presente procedura), lato Est parte mappale 258 (stessa proprietà non oggetto della presente procedura) e parte mappale 1109 (altra proprietà non oggetto della presente procedura), lato Sud immobile censito con mappale 263 sub 10 (altra proprietà non oggetto della presente procedura) e lato Ovest aria su pubblica viabilità.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXX nato a LA SPEZIA il XXXXXX C.F.: XXXXXX, sezione censuaria Aulla, foglio **49**, particella **256**, qualità AREA RURALE, superficie catastale 66 ca, reddito dominicale: € /, reddito agrario: € /

Derivante da: Originariamente, nel Vecchio Catasto, detto mappale era identificato nella sez. B mapp. 2646/a Sup. m.q. 66 R.D. 5,61 R.A. 1,45 Valore L. 2000 [...] (cfr. Paragrafo 6.2).



A seguito di successive variazioni catastali (come evidenziato dalla lettura del microfilm della partita catastale n. 10081 – Cfr Allegato n. 15) dal sopraddetto terreno deriva quello censito nella Sez. B mappale n. 4923. All'epoca dell'impianto meccanografico (1970) il mappale risultava individuato nel Nuovo Catasto Terreni nel F. 43, mapp. 256, ovvero con con il medesimo numero di particella con cui è individuato attualmente ma con diversa qualità (fabbricato rurale). La variazione che ha comportato l'indicazione della qualità attuale è stata effettuata d'Ufficio con Pratica n. MS0015260 del 11/03/2014, in atti dal 11/03/2014 ATTIVITA`A04 (n. 1346.1/2014).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Lati Nord ed Est mapp. 258 (medesima proprietà e oggetto della presente procedura), lato Sud immobile censito con il mappale 263 sub 8 (medesima proprietà e oggetto della presente procedura) e lato Ovest pubblica viabilità.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXX nato a LA SPEZIA il XXXXXX C.F.: XXXXXX , sezione censuaria Aulla, foglio 49, particella 258, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 97 ca, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,50

Derivante da: Il mappale risulta individuato con la medesima qualità e denominazione attuale a partire dall'epoca dell'impianto meccanografico (1970).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Lato Ovest parte pubblica viabilità, parte mappale 256 e parte mappale 263 sub 8 (questi ultimi con medesima proprietà e oggetto della presente procedura), Lato Nord pubblica viabilità, lato Est mapp. 257 (altra proprietà e non oggetto della presente procedura), lato Sud parte mappale 263 sub 8, parte mapp. 256 (entrambi medesima proprietà e oggetto della presente procedura) e parte mappale 1109 (medesima proprietà in quota parte e non oggetto della presente procedura).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX - Residenza: Via Repubblica n, 31 Aulla (MS) - Stato Civile: divorziato - Regime Patrimoniale: / - Data Matrimonio: - - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che in data 11-11-2011 l'esecutato contrasse matrimonio con la Sig.ra XXXXXX, scegliendo il regime di separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale della Spezia n. 117 in data 24/02/2017, passata in giudicato il 21/03/2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del compendio oggetto di stima e la planimetria catastale. Tuttavia sono state rilevate modeste difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 1.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratiche Pregeo e Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente - All. 5) e la planimetria catastale dell'appartamento (considerato come stato legittimo dell'immobile per le ragioni sopra esposte) si evidenziano le opere di seguito descritte:

- 1. realizzazione di tramezza di separazione del locale cucina in due ambienti;**
- 2. apertura di un varco nella parete portante di separazione tra la sala e la cucina per consentire il collegamento diretto tra i due locali**
- 3. realizzazione di finestra sulla parete di tamponamento disposta a Nord per illuminare il nuovo locale ottenuto;**



4. presenza di tettoia/portico con struttura in legno sul lato Nord in corrispondenza dell'ingresso all'immobile (il cui sedime ricade sul mappale 258, stessa proprietà e oggetto della procedura esecutiva);

5. rappresentazione della camera nella planimetria catastale con una dimensione inferiore a quella rilevata durante il sopralluogo.

Pratica Pregeo e Docfa: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: L'articolazione dell'appartamento rappresentata nella planimetria catastale risulta conforme con la descrizione presente nell'atto di provenienza a favore del Sig. XXXX, redatto in Sarzana dal Notaio XXXXXi e trascritto in Massa il 23/09/2005 - Registro Particolare 6377 Registro Generale 10261 ovvero "appartamento al quarto piano primo del fabbricato in Via della Repubblica n. 31, composto da ingresso, cucina, bagno, disimpegno, sala, camera e ripostiglio". Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che le difformità di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 non sono sanabili (cfr. paragrafo conformità edilizia) ma che tuttavia l'errore di rappresentazione grafica descritta nel precedente punto 5, necessita di un aggiornamento della planimetria catastale, si prevede la presentazione di una pratica catastale di variazione al catasto fabbricati (con causale "esatta rappresentazione grafica") e contestuale aggiornamento della mappa al catasto terreni.

Relativamente ai mappali 256 e 258, si precisa che i due terreni hanno un'estensione corrispondente all'incirca alla superficie catastale complessiva, mentre la dimensione geometrica dei singoli mappali rappresentata in mappa risulta diversa da quella indicata in visura. Per rettificare tale errore occorrerà effettuare le necessarie pratiche di variazione catastale al catasto terreni.

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

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 il LOTTO UNICO oggetto di valutazione, si sviluppa nella frazione di Albiano Magra, nel Comune di Aulla (MS). Situato nel fondovalle, sulla sponda destra del fiume Magra, al confine con la Liguria, davanti al borgo fortificato di Caprigliola, Albiano costituiva storicamente un importante caposaldo per la sicurezza della Via Francigena. Via della Repubblica (SS 330) costituisce la linea di separazione tra la zona a destinazione residenziale (posta a Nord dell'asse viario) dove si colloca, in zona più elevata, anche il piccolo centro storico, e quella artigianale/industriale sviluppata a Sud. Il compendio immobiliare è collocato in quella porzione triangolare di terreno circondata a Ovest dal viadotto autostradale, a Nord dalla sopraccitata Strada Statale, e ad Est dell'asta fluviale, in cui sono presenti edifici residenziali sviluppati su due piani disposti lungo la viabilità principale, in generale abitati e in buone condizioni. Si rileva che, proseguendo in direzione Est (verso Caprigliola), la Strada Statale conduce dopo circa 200 m, al nuovo Ponte sul fiume Magra, riaperto dopo due anni dal crollo avvenuto l'8 Aprile 2020.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale-industriale e residenziale



Importanti centri limitrofi: Podenzana, Pallerone, Terrarossa, Casola in Lunigiana, Fivizzano.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Magra, 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 9 km,
Autostrada A12 9,5 Km,
Linea bus (linea 18) 0,1 km (direzione Ceparana)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Durante il primo accesso all'Immobile, avvenuto in data 09/12/2021, alla presenza costante del Custode Giudiziario Dott.ssa Silvia ANDREANI, l'esecutato Sig. XXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: *"vive da solo nell'abitazione, che è coperta da assicurazione pagata all'atto del rogito; che non c'è condominio"*.

Relativamente alla necessità di opere di manutenzione lo stesso dichiarava che *"c'è un'infiltrazione dalla cappa del camino"*.

Il custode giudiziario ha inoltre rilevato che, al momento del sopralluogo le condizioni risultavano *"pessime per l'unità immobiliare mentre il fondo, pur colmo di beni, è in buone condizioni"*.

Al riguardo lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che:

- l'esecutato risulta formalmente residente in Via Repubblica n. 31 ad Aulla (MS) cfr. All. 10 Certificati anagrafici);
- lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra, ovvero all'interno dello stesso erano presenti utenze attive e mobilio adeguato ad un utilizzo residenziale (non oggetto di pignoramento), ancorché la presenza di mobili e oggetti accatastati limitino fortemente le condizioni di "vivibilità" dei locali interni. Analoga condizione si presenta anche relativamente ai terreni di pertinenza. (All. 4- Documentazione fotografica Rev.).
- inoltre, a seguito di formale richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate (Prot. 1388/2021) con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni censiti al foglio 49, particella 263, subalterni 7 e 8, oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 27/01/2021, allegata alla presente (cfr. All. 11 - Comunicazione Agenzia delle Entrate) specificava che:
 - *"[...] dalle scritture in possesso di questa Agenzia, non risultano contratti di locazione stipulati da XXXXXX – c.f. XXXXXX in relazione all'immobile sito in comune di Aulla (MS) e censito al foglio 49 – mappale 263 – subalterni 7 e 8"*.

Per quanto sopra esposto lo scrivente C.T.U. procederà alla valutazione dell'Immobile 1 LOTTO UNICO, considerando lo stesso nel suo stato di **"libero"**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXX (in oggi XXXXXX cfr. All. 14 - Atto di precepto) contro XXXXXX e XXXXXX C.F. XXXXXX Debitore non datore di ipoteca; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 157.500,00; Importo capitale: € 105.000,00; A rogito di Notaio XXXXXXi in Sarzana (SP) in data 20/09/2005 ai nn. 138904/27693; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/09/2005 ai nn. RG n. 10263/RP n. 1975;

Note: Ipoteca volontaria in favore di XXXXXX con sede in MILANO (MI), C.F. XXXXXX con sede in MILANO, Piazza Paolo Ferrari n. 10 contro XXXXXX C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Aulla (MS) e ivi censiti nel N.C.E.U. al **Foglio 49, mapp. 263**

- **sub 7** cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 21 mq;
- **sub 8** cat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4 vani, (entrambi oggetto della presente procedura); importo ipoteca: € 157.500,00, importo capitale: € 105.000,00, durata 25 anni (Cfr. All. 8 - Nota di trascrizione)

Si precisa inoltre che:

- a seguito di cessione di ramo di azienda avvenuta con atto del 13/03/2009 a rogito Notaio Armando Santus di Bergamo, rep 29455, Racc. n. 13415, il XXXXXX è subentrato in tutti i rapporti giuridici afferenti a XXXXXX (tra cui quello in essere con i predetti Sig.ri XXXX e XXXXXX sopra generalizzati;
- la XXXXXX con atto di Fusione del 15/10/2012, rogato dal Notaio Dott. Maccarone, n. 23771 Rep. N. 8563 Racc. ha XXXXXX assumendone tutti i diritti e gli obblighi e proseguendo in tutti i rapporti, anche di natura processuale, anteriori alla fusione;
- XXXXXX S.p.a. (d'ora innanzi anche XXXXXX) ha incorporato, con atto a rogito Notaio Leonardo Cuscito di Gambara (BS) n. 6789 Rep. e n. 4334 racc. ha incorporato la XXXXXX;
- Il mutuo fondiario di cui al precedente paragrafo ha costituito oggetto di un'operazione di cartolarizzazione in virtù della quale XXXXXX ha acquistato pro soluto da XXXXXX. i crediti di quest'ultima derivanti da mutui ipotecari [...];
- In data 14/1282018, con atto autenticato dal Notaio Leonardo Cuscito di Gambara (BS), XXXXXX ha conferito procura speciale a XXXXXX per il recupero dei crediti ceduti. (cfr. All. 14 - Atto di precepto)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario tribunale di Massa in data 28/01/2020 ai nn. 58/2020 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 12/02/2020 ai nn. RG n. 1101/RP n. 870; Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXX con sede in BERGAMO (BG), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che l'esecutato XXXXXX nato il XXXXXX a LA SPEZIA (SP) C.F. XXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Aulla (MS), e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio



49:

- sub 7 cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 21 mq;
- sub 8 cat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4 vani, (entrambi oggetto della presente procedura);

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“il credito di XXXXXX ammonta ad euro 62.507,66, oltre spese, accessori ed ulteriori interessi al tasso legale dal 6/6/2019 sino all'integrale soddisfo ed è fondato sul mutuo fondiario rogato in data 20/9/2005 dal notaio XXXXXXi di Sarzana (SP), repertorio n. 138.904 - fascicolo n. 27.693...”* (Cfr. Allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

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

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario tribunale di Massa in data 25/09/2023 ai nn. 2053/2023 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 26/10/2023 ai nn. RG n. 10413/RP n. 8406;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXX con sede in CONEGLIANO (BG), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che l'esecutato XXXXXX nato il XXXXXX a LA SPEZIA (SP) C.F. XXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Aulla (MS), e ivi censiti nel N.C.T. al Foglio 49:

- mapp. 256 - TERRENO, consistenza 66 CENTIARE;
- mapp. 258 - TERRENO, consistenza 97 CENTIARE;

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“il credito di XXXXXX. ammonta ad euro 62.017,14 oltre ad interessi e successive occorrente ed è fondato sul mutuo fondiario stipulato con atto del 20/09/2005 a rogito notaio. XXXXXXi di Sarzana (SP), repertorio n. 138.904 – Racc. n. 27.693...”* (Cfr. Allegato 8.1 - ispezioni ipotecarie).

- **Pi-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.

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.

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: XXXXXX nato a LA SPEZIA il XXXXXX C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 20/09/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio XXXXXXi in Sarzana (SP), in data 20/09/2005, ai nn. 138903/27692; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 23/09/2005, ai nn. RG 10261/RP 6377.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato (parte 1°) i Sig.ri:

- XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/3;

vendono al Sig. XXXX sopra generalizzato il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Aulla (MS) e ivi censiti rispettivamente:

nel N.C.E.U. al Foglio 49, particella 263

- sub 7 cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 21 mq;

- sub 8 cat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4 vani;

e nel N.C.T. al Foglio 49 mapp 258 terreno di qualità uliveto e consistenza pari a 97 ca.

I beni sopraelencati vengono di seguito descritti: *"appartamento al piano primo del fabbricato in Via della Repubblica n. 31, composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, sala, camera e ripostiglio con pertinenziali autorimessa al piano terra e piccolo frastaglio di terreno di della superficie di metri quadrati 97"*. (Cfr. Titolo di provenienza All. 13).

Nella nota di trascrizione si precisa che *"si dà atto che il terreno di cui al mappale 258 sopra menzionato gode del diritto di passo pedonale sul terreno di cui al mappale 1066 di proprietà XXXXXX e XXXXXX o aventi causa, come risulta dall'atto a rogito Notaio Patanè di La Spezia in data 29 settembre 1987, repertorio n. 34.494, trascritto a massa il 21 ottobre 1987 al Reg. Part. N.5759."* (Cfr. Nota di trascrizione All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

Titolare/Proprietario: XXXXXX nato a LA SPEZIA il XXXXXX C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 20/09/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio XXXXXXi in Sarzana (SP), in data 20/09/2005, ai nn. 138903/27692; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 23/09/2005, ai nn. RG 10262/RP 6378.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato (parte 2°) la Sig.ra XXXXXX nata a AULLA (MS) il 08/01/1943, C.F. XXXXXX titolare del diritto di piena proprietà, vende al Sig. XXXX sopra generalizzato il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al bene ubicato nel Comune di Aulla (MS) e ivi censito nel N.C.T. al Foglio 49, particella 256, terreno con consistenza pari a 66 ca di seguito descritto: *"piccolo frastaglio di terreno della superficie di metri quadrati 66 posto nelle adiacenze dell'immobile oggetto della prima parte del presente atto (Ndr. mapp. 263 subalterni 7 e 8)".* Il bene è censito con il *"mappale 256 mq 66 f.r. (N.d.r. fabbricato rurale) in realtà trattasi di terreno"* Cfr. Titolo di provenienza All. 13 e Nota di trascrizione All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXX nata a AULLA (MS) il 08/01/1943, C.F. XXXXXX diritto di proprietà



per la quota di 1/1 **proprietaria ante ventennio** (ovvero dal 01/03/1951) al **20/09/2005**.

In forza di atto di divisione - a rogito di Dott. Lucio Fu Notar Francesco Sartori in Aulla, in data 01/03/1951, ai nn. 3257/1297; registrato a , in data 27/03/1951, ai nn. 403; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 16/04/1951, ai nn. /RP 905.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato, a seguito dei decessi del Sig. XXXXXX (in data 11/07//1903) e, successivamente, della moglie Sig.ra XXXXXX (in data 03/09/1948), a seguito della suddivisione degli assi ereditari, tra i successori compare la Sig.ra XXXXXX, fu XXXXXX (figlio di XXXXXX a sua volta figlio di XXXXXX) sopra generalizzata e rappresentata dalla madre Lodovici Lina (in forza dell'atto del giudice tutelare di Aulla del 14/11/1950 allegato all'atto stesso). Nell'ambito della suddetta divisione alla Sig.ra XXXXXX viene assegnato il II° lotto in cui, tra gli altri beni (di provenienza dall'eredità del Sig. XXXXXX) è ricompresa la "porzione di terreno ulivata e sem. arb.; irr. detto "corte" sez. B mapp. 2646/a Sup. m.q. 66 R.D. 5,61 R.A. 1,45 Valore L. 2000 [...]" .

A seguito di successive variazioni catastali, come evidenziato dalla lettura del microfilm della partita catastale n. 10081, dal sopraddetto terreno deriva quello censito nella Sez. B mappale n. 4923 del vecchio catasto, corrispondente all'attuale particella individuata nel N.C.T. F. 43, mapp. 256, con medesima consistenza e oggetto della presente procedura. Cfr. All. 13.1 - Titolo di provenienza, All. 8.1 - Nota di trascrizione – Ispezioni ipotecarie e All. 15 - Microfilm Partita 10081.

Titolare/Proprietario: XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **proprietario ante ventennio** (ovvero dal 29/10/1988) al **11/01/1996**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Isio Zannoni Notaio in Aulla, in data 29/10/1988, ai nn. 96784; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 18/11/1988, ai nn. RG 8747/RP 6321.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXX nato a AULLA (MS) il 07/02/1951 C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende al Sig. XXXXXX, sopra generalizzato, il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Aulla (MS) e ivi censito nel N.C.T. al Foglio 49, particella 258, consistenza 97 ca. (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione)

Titolare/Proprietario:

XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/18 (già titolare di 1/2);

XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;

XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18;

XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/18; **proprietari ante ventennio** (ovvero dal 24/09/1993) al **20/09/2005**. In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 11/01/1996, ai nn. 30/518; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 21/02/1996, ai nn. RG 1378/RP 967.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte della Sig.ra XXXXXX nata a PODENZANA il 06/06/1936 C.F. XXXXXX e deceduta ad Aulla (MS) il 24/09/1993 viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, in favore del coniuge XXXXXX sopra generalizzato per il diritto di proprietà per la quota di 3/18 e i figli XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX sopra generalizzati ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 2/18; relativo agli immobili ubicati in Aulla e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 49, particella 263

- sub 7 cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 21 mq;
- sub 8 cat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4 vani, (entrambi oggetto della presente procedura), oltre che il terreno censito al NCT al Foglio 49, particella 258, consistenza 97 mq (Cfr. All. 8 - Nota di trascrizione).

Si precisa inoltre che, con atto a rogito notaio XXXXXXi in data 20/09/2005 n. rep. 138903 trascritto in Massa ai n. ri 5352 RG/4111 RP, i sig.ri XXXXXX, XXXX, XXXX e XXXX sopra generalizzati hanno tacitamente accettato l'eredità di XXXXXX deceduta il 24/9/1993.

Nella relativa nota di trascrizione viene precisato che: "con atto a rogito notaio XXXXXXi trascritto



il 23.9.2005 ai n. ri 10261/6377 i signori XXXXXX, XXXXXX, XXXX, XXXX e XXXX hanno tacitamente accettato l'eredità di XXXXXX deceduta il 24/9/1993 come da certificato di morte che in copia si allega" (Cfr. All. 8 - Nota di trascrizione)

Titolare/Proprietario:

XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 12/54 (già titolare di 2/18);
 XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 12/54 (già titolare di 2/18);
 XXXXXX C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 12/54 (già titolare di 2/18) dal 19/12/2004 al 20/09/2005.

In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 28/06/2005, ai nn. 25/681; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 30/08/2005, ai nn. RG 9326/RP 5791.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte del Sig. XXXXXX nato a SANTO STEFANO DI MAGRA il 21/06/1933 C.F. XXXXXX e deceduto ad Aulla (MS) il 19/12/2004 viene trasferito il diritto di PROPRIETA' per la quota di 12/18, in favore dei figli XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX sopra generalizzati ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 12/54; relativo agli immobili ubicati in Aulla e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 49, particella 263

- sub 7 cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 21 mq;
- sub 8 cat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4 vani, (entrambi oggetto della presente procedura), oltre che il terreno censito al NCT al Foglio 49, particella 258, consistenza 97 mq – non oggetto della presente procedura - (Cfr. All. 8 - Nota di trascrizione).

Si precisa inoltre che, con atto a rogito notaio XXXXXXi in data 20/09/2005 n. rep. 138903/1 trascritto in Massa ai n. ri 5353 RG/4112 RP i signori XXXXXX, Serenella e Giorgio sopra generalizzati hanno tacitamente accettato l'eredità di XXXXXX deceduta il 19/12/2004. Nella relativa nota di trascrizione viene precisato che: "con atto a rogito notaio XXXXXXi trascritto il 23.9.2005 ai n. ri 10261/6377 i signori XXXXXX, XXXX, e XXXX hanno tacitamente accettato l'eredità di Capetta Valter deceduto il 19/12/2004 come da certificato di morte che in copia si allega" (Cfr. All. 8 - Nota di trascrizione).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Aulla al F. 49, mapp. 263, subalterni 7 e 8, fa parte di un edificio preesistente alla data anteriore al primo settembre 1967. Inoltre, a seguito di formale richiesta presentata dallo scrivente in data 09/03/2022 prot. 4975 il funzionario del Comune di Aulla, Geom. Ferrari Luca, precisava quanto di seguito testualmente riportato: "da ricerche effettuate presso i nostri archivi (1952 — 1999 registri cartacei — 1999 — 2022 registri informatici) non risultano pratiche edilizie presentate. Si precisa che il Comune di Aulla ha adottato il proprio piano di fabbrica-zione a partire del 01/01/1973. Per quanto noto agli uffici l'immobile di che trattasi è da considerarsi autorizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, in zona esterna al centro abitato" In applicazione, quindi, dell'art. 9-bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza [...]". Nel caso di che trattasi si rimanda quindi all'analisi fatta nel paragrafo conformità catastale (assunto come stato legittimo dell'immobile quello rappresentato nella planimetria catastale) ovvero: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del compendio oggetto di stima e la



planimetria ca-tastale. Tuttavia sono state rilevate modeste difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 1.

Regolarizzabili mediante: Messa in pristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente - All. 5) e la planimetria catastale dell'appartamento (considerato come stato legittimo dell'immobile per le ragioni sopra esposte) si evidenziano le opere di seguito descritte:

1. realizzazione di tramezza di separazione del locale cucina in due ambienti;
2. apertura di un varco nella parete portante di separazione tra la sala e la cucina per consentire il collegamento diretto tra i due locali;
3. realizzazione di finestra sulla parete di tamponamento disposta a Nord per illuminare il nuovo locale ottenuto;
4. presenza di portico con struttura in legno sul lato Nord in corrispondenza dell'ingresso all'immobile;
5. rappresentazione della camera nella planimetria catastale con una dimensione inferiore a quella rilevata durante il sopralluogo;

Messa in pristino: spese tecniche e opere edili: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note:

- Relativamente alle opere di cui ai sopra riportati punti 1 e 3 (realizzate per suddividere in due distinti ambienti ciò che nella planimetria catastale era indicata come cucina), si evidenzia come le stesse non risultino conformi dal punto di vista igienico sanitario, e, conseguentemente, non sanabili (la dimensione dei due ambienti così ottenuti, infatti, risulta inferiore a quella prevista dalla normativa vigente);
- Relativamente all'opera di cui al sopra riportato punto 2 si evidenzia come tale nuova apertura non rispetti i limiti geometrici di distanza dagli spigoli del fabbricato (previsti dalla normativa vigente NTC2018 e della Circolare 2019) e, conseguentemente, come la stessa non risulti sanabile dal punto di vista strutturale;
- Relativamente al punto 4, in questa sede si valutano i costi necessari per la sua demolizione, essendo questi quelli minimi rispetto a quanto necessario per perseguire altre soluzioni possibili quali la regolarizzazione mediante sanatoria (risultando quest'ultima potenzialmente ammissibile in accordo con l'art. 43 del R.U. del Comune di Aulla - MS) o l'adeguamento tecnico per la trasformazione del porticato in tettoia in aggetto - le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 infatti sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile in accordo con quanto previsto nel Regolamento edilizio unico nazionale (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016).
- Relativamente al punto 5, ritenendo tale differenza classificabile quale errore grafico (alla luce della tipologia edilizia e costruttiva delle murature perimetrali), si ritiene di dover esclusivamente prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale e della mappa. I costi per tale pratica sono già stati previsti e conteggiati nel paragrafo conformità catastale.

Ciò premesso si propone la messa in pristino, per la quale sono valutate le spese tecniche, quelle relative alle opere edili (compreso il ripristino della parete portante al fine di garantirne la continuità strutturale) incluso lo smaltimento dei detriti a norma di legge.

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

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	Articoli 41 e 43 - Zone residenziali di tipo B (esistenti) - relativamente ai mappali 263 subb. 7 e 8, 256 e 258 (parte: 46%) Art. 18 – Zona di rispetto stradale - Area soggetta a vincolo di rispetto stradale: mapp. 258 (parte: 46%) Art. 18 – Zona Viab. Esistente - Zona per la viabilità esistente: mapp. 258 (parte: 8%)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	cfr. CDU n. 21/2024 rilasciato dal Comune di Aulla in data 01/03/2024 Allegato n. 16

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme urbanisticamente

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Immobile 1 - Foglio 49 mappale 263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 e 258 (NCT)

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato è stato costruito prima del 1° settembre 1967, ed è caratterizzato da un corpo principale con struttura portante in muratura di pietra (pareti perimetrali e di spina presentano spessori variabili da 50 a 60 cm) che si sviluppa su quattro livelli (di cui tre fuori terra ed uno seminterrato), ed uno secondario con struttura portante mista (in muratura e c.a.) che si sviluppa su due livelli (di cui uno seminterrato). La copertura del primo è a capanna con abbaini, mentre quella del secondo è ad unica falda inclinata con manto in tegole portoghesi.

L'immobile pignorato risulta ubicato nella porzione Nord dell'edificio e, nella sua estensione, occupa interamente il sedime del corpo secondario di cui sopra al livello del seminterrato (sub 7), mentre il piano superiore (sub 8) occupa parzialmente anche quello principale. Ad esso si accede attraverso i terreni censiti con il mappale 256 e 258 intestati all'esecutato (oggetto della procedura esecutiva n. 104/2023 R.G.E. riunita con la presente n. 03/2020 R.G.E.) che costituiscono, di fatto, la corte di pertinenza dello stesso.

L'abitazione (sub. 8) si sviluppa ad un livello rialzato di circa 95 cm sopra il piano di campagna ed è costituita da un ingresso con servizio igienico e piccolo locale utilizzato come camera (denominato locale 2 nella planimetria di rilievo). Un altro disimpegno permette l'accesso a camera, ripostiglio, soggiorno-pranzo e ulteriore piccolo locale utilizzato come cucina (denominato locale 1 nella planimetria di rilievo – All. 5). La caldaia risulta ubicata nel garage censito al sub 7 ubicato al piano sottostante.

Il garage con superficie netta pari a circa 20 mq, costituito da un unico locale, risulta ubicato a piano terra del corpo secondario e vi si accede direttamente dalla viabilità pubblica tramite una porta basculante in alluminio dotata anche di accesso pedonale. Le pareti di tamponamento contro terra risultano realizzate in muratura di mattoni priva di finitura ad intonaco e presentano due luci sul fronte Nord, mentre quella di separazione con il sub 10 adiacente risulta realizzata in pietra e presenta una finestra di comunicazione con lo stesso munita di inferriata. Si rileva inoltre la presenza dei tubi di scarico delle acque nere e grigie provenienti dal



- Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**
- Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **Non rilevata**
 Note: La copertura del corpo secondario presenta infiltrazioni in corrispondenza del camino di esalazione della stufa e lungo la gronda ad esso adiacente
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Pavim. Interna materiale: **parquet** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: camera
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**
- Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: servizio igienico
- Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**
 Note: Si rileva che la scala di accesso risulta collocata nel mappale 258, stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento

Impianti:

- Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**
- Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**
 Note: L'appartamento è dotato di lavello nella zona giorno e di servizio igienico con lavabo, wc, bidet e doccia
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non rilevato
Potenza nominale	non rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	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
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	78,40	1,00	78,40
		78,40		78,40

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: 1-2023

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori

Immobile 1 - Foglio 49 mappale

263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 Identificato al n. Mapp. 263 sub 7

e 258 (NCT) Posto al piano terra

1. Garage

Composto da Garage

Sviluppa una superficie complessiva di circa 26 mq mq

Destinazione urbanistica: Residenziale

Valore a corpo: **€ 6000**

Note: Il garage con superficie netta pari a circa 20 mq, è costituito da un unico locale, risulta ubicato al livello seminterrato del corpo secondario e vi si accede direttamente dalla viabilità pubblica tramite una porta basculante in alluminio dotata anche di accesso pedonale. Le pareti di tamponamento contro terra risultano realizzate in muratura di mattoni priva di finitura ad intonaco, mentre quella di separazione con il sub 10 adiacente risulta realizzata in pietra. Si rileva inoltre la presenza dei tubi di scarico delle acque nere e grigie provenienti dal servizio igienico e dalla cucina dell'appartamento soprastante (sub 8 del presente Lotto unico).

Immobile 1 - Foglio 49 mappale

263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 Identificato al n. F. 49, mappali 256 e 258

e 258 (NCT) Posto al piano terra

2. Corte di pertinenza

Composto da giardino e vialetti di accesso all'immobile principale (mapp. 263 sub 7 e 8)

Sviluppa una superficie complessiva di 163 mq (catastali)

Destinazione urbanistica: Cfr. CDU Allegato n. 16

Valore a corpo: **€ 10.000**

Note:

Si precisa che, per quanto i mappali 256 e 258 siano attualmente censiti al NCT come autonome particelle, di fatto gli stessi rappresentano una diretta ed importante pertinenza all'Immobile 1, giacchè vi consentono l'accesso e garantiscono uno spazio esterno allo stesso. In questa logica, dunque, ai fini di una corretta valorizzazione del compendio pignorato le suddette particelle vengono valutate con valori propri di una corte. Sul punto si precisa che, se anche a livello catastale si volesse "tradurre" questo concetto, occorrerebbe procedere con le necessarie pratiche per il passaggio di tali mappali dal catasto terreni al catasto fabbricati. (cfr. Paragrafo 1. conformità catastale).

Ad oggi detta area di pertinenza, costituita dai mappali 256 e 258 adiacenti il fabbricato principale, appare trascurata ed in uno stato di conservazione scarso, diffusamente ingombra di oggetti e materiali di vario genere ammassati in modo disordinato su quasi tutta la superficie, ovvero fatta eccezione della scaletta (mapp. 256) e del vialetto (mapp. 258) di accesso all'immobile 1. (Cfr. Documentazione fotografica – Rev. All. 4)



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 lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza dei relativi accessori, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Suburbana/ALBIANO MAGRA) e Microzone Catastali (N.2), 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 Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla (MS);

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: Suburbana/ALBIANO MAGRA
- Codice di zona: E1;
- Microzona catastale n.: 2;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2023, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 750 e uno massimo di €/mq 1100 (valore medio €/mq 925);

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

Per quanto sopra, considerato che l'immobile è classificato con categoria catastale A/4 - Abitazioni di tipo popolare (tipologia di livello inferiore a quella sopra riportata), la presenza di corti esclusive (seppur con una servitù di passo pedonale), effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile N. 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile N. 1:

sub 8: €/mq 700

Valutazione a corpo sub 7: € 6.000,00.

Valutazione a corpo mappali 256 e 258: €10.000,00



8.3 Valutazione corpi:

Immobile 1 - Foglio 49 mappale 263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 e 258 (NCT). Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Garage, con annesso Corte di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	78,40	€ 700,00	€ 54.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.880,00
Valore corpo			€ 54.880,00
Valore Accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 70.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.880,00

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 49 mappale 263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 e 258 (NCT)	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Garage, con annesso Corte di pertinenza	78,40	€ 70.880,00	€ 70.880,00

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%) € 10.632,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.500,00

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

- **Immobile 1 - Foglio 49 mappale 263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 e 258 (NCT)**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- **Immobile 1 - Foglio 49 mappale 263 subalterni 7 e 8 e mappali 256 e 258 (NCT)**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.748,00
Arr. 48.000,00

INDICE ALLEGATI

1. Estratto di mappa: Foglio 49, mappale 263
2. Visure storiche
3. Planimetrie catastali:
 - Foglio 49, mappale 263 sub. 7;
 - Foglio 49, mappale 263 sub. 8
4. Documentazione fotografica - Rev:



Foglio 49, mappale 263 sub. 7, 8 NCEU

Foglio 49, mappali 256 e 258 NCT;

5. Planimetrie di rilievo - Rev:
 - Rappresentazione mappali Foglio 49 256 e 258
 - Foglio 49, mappale 263 sub. 7; Pianta piano seminterrato;
 - Pianta piano terra Foglio 49, mappale 263 sub. 8
6. Stralci cartografici
 - Stralci NTA RU Comune di Aulla
 - Stralci cartografia R.U. Comune di Aulla
7. Comunicazione Comune di Aulla – Ufficio tecnico;
8. Ispezioni ipotecarie:
 - Elenco sintetico delle formalità per
 - Immobile N. 1 – F. 49, mappale 263 sub. 7;
 - Immobile N. 1 – F. 49, mappale 263 sub. 8;
 - C.F. XXXXXX
 - C.F. XXXXXX
 - C.F. XXXXXX
 - C.F. XXXXXX
 - C.F. XXXXXX
 - Note di trascrizione
- 8.1 Ispezioni ipotecarie:
 - Elenco sintetico delle formalità per
 - Immobile N. 1 – F. 49, mappale 256;
 - Immobile N. 1 – F. 49, mappale 258
 - C.F. XXXXXX
 - C.F. XXXXXX
 - Note di trascrizione
9. Stralcio zone OMI - Comune di Aulla (MS) – Rev.
 - LOTTO UNICO Zona OMI E1 - Suburbana/ALBIANO MAGRA 1/2023
10. Certificati anagrafici:
 - Certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia di XXXX
 - Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio anno 2011 n. 14 P.2 S. B.
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
12. Verbale di primo accesso
13. Titolo di provenienza
14. Atto di precetto
15. Microfilm della partita catastale n. 10081
16. CDU n. 21/2024 rilasciato dal Comune di Aulla in data 01/03/2024

Data generazione:
08-03-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

