

STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIO
Via Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **37/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08-02-2017 ore 12.15**

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: **LBRLSS87T15F023T**

Studio in: **Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa**

Telefono: **366 6297707**

Email: geometraalbertialessio@gmail.com

Pec: alessio.alberti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Della Posta n° 16 - Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Porzione di fabbricato di civile abitazione

Categoria: A/4

Dati Catastali:

- foglio 5, particella 402, subalterni 3
- indirizzo Via della Posta n° 16, piano T-1-2, comune Aulla,
- classe 5,
- consistenza 5 vani,
- superficie 113 mq,
- rendita € 253,06

note: graffato con il mappale 403 subalterno 4

2. Stato di possesso

Bene: Via Della Posta n° 16 - Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Porzione di fabbricato di civile abitazione

Possesso: Libero

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Della Posta n° 16 - Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIO

Via Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com

Corpo: Porzione di fabbricato di civile abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Della Posta n° 16 - Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Porzione di fabbricato di civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Della Posta n° 16 - Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Porzione di fabbricato di civile abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Della Posta n° 16 - Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Porzione di fabbricato di civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Della Posta n° 16 - Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Prezzo di vendita del lotto "libero": € 86.700,00 (ottantaseimilasettecento/00)



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIO
Via Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com

Beni in Aulla (Massa Carrara)
Località/Frazione Quercia
Via Della Posta n° 16

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato di civile abitazione.

sito in frazione: Quercia, Via Della Posta n° 16

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 402, subalterno 3, indirizzo Via della Posta n° 16, piano T-1-2, comune Aulla, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 113 mq, rendita € 253,06
Derivante da: In data 27-10-1999 protocollo n. B03528.1/1999 è stata registrata una fusione
Confini: Nord: mappale 404 Ovest: via della posta - Est: mappale 575 - Sud: mappale 418
Note: Graffato con il mappale 403 subalterno 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale identificata al n° B3528 del 27-10-1999 risulta conforme nella dislocazione planimetrica dell'unità abitativa. L'unica difformità riscontrata sono le altezze interne che non coincidono né con lo stato di fatto né con lo stato concessionato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Altezze interne

Aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto ricade nella frazione Quercia, in territorio collinare, facente parte del comune di Aulla, in provincia di Massa-Carrara, nella regione Toscana. Il paese è un bel borgo che sorge lungo la strada per Olivola, a 181 metri sul livello del mare, distante circa 4,15 chilometri dal



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIO

Via Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com

medesimo comune di Aulla di cui essa fa parte. Il borgo è caratterizzato da un agglomerato urbano a destinazione prevalentemente di civile abitazione dove si ergono fabbricati storici a due o tre piani fuori terra. Le principali attività commerciali sono presente nel comune di Aulla.

Caratteristiche zona: in centro storico normale.

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: comune di Aulla.

Attrazioni: Dal 1989 questo piccolo borgo è entrato nei Guinness dei Primati con la calza più grande del mondo, 25 metri di stoffa che in occasione della festa della Befana vengono fatti scendere dall'apice del campanile.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 200 mt - stazione ferroviaria di Aulla 3,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

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 [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Bianchi Alessandra in data 15/01/2007 ai nn. 117647/10138; Iscritto/trascritto a Massa in data 16/01/2007 ai nn. 501/99
Costo di cancellazione a carico della procedura: € 35,00

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 35.000,00 ; A rogito di Bianchi Alessandra in data 22/09/2008 ai nn. 120888/11922; Iscritto/trascritto a Massa in data 23/09/2008 ai nn. 10625/1928
Costo di cancellazione a carico della procedura: € 35,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIO

Via Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; Tribunale di Massa in data 26/04/2016 ai nn. 895 iscritto/trascritto a Massa in data 04/05/2016 ai nn. 3826/2823;
Costo di cancellazione a carico della procedura: € 262,00

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: il bene esecutato non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita a rogito di Zannoni Isio, in data 09/08/1975, trascritto in data 23/08/1975, reg. part. n. 3194.

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita a rogito di Chianca, in data 30/11/1999, al n. 19263; trascritto in data 03/12/1999, reg. part. n. 7266

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita a rogito di Binachi Alessandra, in data 13/05/2005, ai nn. 86044/6570; registrato a Massa, in data 19/05/2003, al n. 659/1T; trascritto a Massa, in data 20/05/2003, ai nn. 5271/3667.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1971

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ripristino fabbricato civile abitazione

Presentazione in data 27/04/1976 al n. di prot. 2789

NOTE: La pratica ha visto la realizzazione solo di parte delle opere previste.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal raffronto tra lo stato di fatto con la licenza edilizia del 1976 sono emerse le seguenti irregolarità:



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIO

Via Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com

Piano Terra: altezza interna di circa 2,15 ml anziché 2,60 ml, spostamento dell'apertura tra i due locali, tamponatura interna delle finestre collocate nel locale cantina nonché la realizzazione di botola con scala a scomparsa per l'accesso al piano superiore.

Piano Primo: realizzazione di tettoia esterna in legno collocata a protezione dell'ingresso principale, altezza interna di circa 2,20 ml anziché 2,55 ml. La scala di accesso al piano superiore non risulta conforme allo stato concessionato (a causa della mancata realizzazione della nuova scala). Tamponatura di una delle tre finestre presenti nel locale soggiorno/cucina. Il vano adiacente al soggiorno è stato adibito a ripostiglio a discapito del bagno realizzato al piano secondo con mancata realizzazione della tramezzatura divisoria.

Piano Secondo: altezza interna di circa 2,40 ml anziché 2,55 ml, diversa distribuzione delle tramezzature divisorie e delle aperture di collegamento tra i diversi locali. Realizzazione di una finestra nel prospetto est del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: opere edilizie e pratica edilizia (attestazione di conformità in sanatoria)

Descrizione delle opere da sanare: Opere edilizie: ripristino delle altezze interne confermando lo stato concessionato. Rimozione delle tamponature interne delle finestre collocate al piano terra. Pratica edilizia: attestazione di conformità in sanatoria art. 209 L.R 65/2014, per legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Opere edili, spese tecniche e sanzioni: € 23.000,00

Oneri Totali: € 23.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

In base al regolamento urbanistico il fabbricato risulta ricadere in Zone di insediamento storico di tipo B.

Descrizione: di cui al punto **Porzione di fabbricato di civile abitazione**

Trattasi di fabbricato definibile terra-tetto ad uso abitativo collocato all'interno del piccolo borgo di Quercia frazione di Aulla (MS). L'unità immobiliare, con esposizione su due lati (nord e sud), occupa una porzione di agglomerato urbano di carattere residenziale, accessibile da viottolo pedonale, distante circa 50 mt dalla strada pubblica.

Il bene di antica edificazione è costituito da struttura verticale in muratura di pietra a vista, il tutto sormontato da una copertura a capanna. L'immobile che presenta una gradevole distribuzione planimetrica è composto da due locali ad uso cantina al piano terra, soggiorno con angolo cottura e ripostiglio al piano primo, raggiungibile da scala esterna, due camere un bagno e piccolo ripostiglio al piano secondo accessibile da scala interna in pietra.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,80** piano primo e secondo oltre **51,90 mq** di cantina al piano terra

E' posto al piano: Terra - Primo - Secondo

L'edificio è stato costruito: antecedente il 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa 2,15 al piano terra - h 2,20 ml al piano primo - h 2,40 ml al piano secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIOVia Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il bene edificato in epoca remota ha subito una ristrutturazione nel 1976. Secondo la licenza edilizia n° 1971 i solai costituiti da travi in legno sono stati sostituiti con struttura formata da travi in acciaio oltre tavelloni e massetto. Il tetto è stato ricostruito con armatura in legno leggera e copertura in tegole marsigliesi, con gronda in laterizio. Negli anni avvenire il bene è stato sottoposto ad interventi di riordino generale.

Allo stato di fatto, ad un esame visivo macroscopico l'unità immobiliare risulta in un sufficiente stato manutentivo, necessita solo di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna al piano terra e primo	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna al piano secondo	materiale: parquet/laminato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIOVia Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti presenti in tutti i locali dell'immobile, oltre alla presenza di un gradevole camino a legna collocato nel vano cucina/pranzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	103,80	1,00	103,80
		103,80		103,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Quercia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

Porzione di fabbricato di civile abitazione

1. Cantina

posta al piano Terra composto da da n°2 locali;
sviluppa una superficie complessiva di 51,90 mq;
destinazione urbanistica: Cantina
Valore a corpo: € **22.000,00**

Impianto elettrico:

impianto elettrico sottotraccia.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

impianto di riscaldamento sottotraccia.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIO

Via Silcia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nel Comune di Aulla;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 875,00.

8.3 Valutazione corpi:**Porzione di fabbricato di civile abitazione. Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	103,80	€ 850,00	€ 88.230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.230,00
Valore Corpo			€ 88.230,00
Valore Accessori			€ 22.000,00
Valore complessivo intero			€ 110.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.230,00



STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTI ALESSIO

Via Sílvia 153 – 54100 Massa (MS) cell. 366-6297707 email: geometraalbertialessio@gmail.com

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di fabbricato di civile abitazione	A/4	103,80	€ 110.230,00	€ 110.230,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Opere edili oltre spese tecniche e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 23.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.730,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 86.700,00 arrot.

Allegati

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visura catastale
- 3) Estratto di mappa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visura ipotecaria
- 6) Planimetria catastale
- 7) Licenza edilizia
- 8) Attestazione invio perizia debitore e creditore

Data generazione:
09-12-2016

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti

