
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **150/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Ferrandi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Fosca Bondielli
Codice fiscale: BDNFSC66P57F023W
Email: fosca_bondielli@virgilio.it
Pec: fosca.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cerri 14 - Località Ragnaia Aulla - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 17, particella 384, subalterno 15, indirizzo VIA CERRI , scala B, interno 9, piano 2, comune AULLA , categoria A/2, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 90 mq , rendita € 529,37

2. Stato di possesso

Bene: via Cerri 14 - Località Ragnaia Aulla - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cerri 14 - Località Ragnaia Aulla - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cerri 14 - Località Ragnaia Aulla - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: via Cerri 14 - Località Ragnaia Aulla - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Cerri 14 - Località Ragnaia Aulla - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cerri 14 - Località Ragnaia Aulla - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Cerri 14 - Località Ragnaia Aulla - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 85.000,00

Prezzo da occupato: € 85.000,00



Beni in **Aulla (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Località Ragnaia Aulla**
via Cerri 14

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: Località Ragnaia Aulla , via Cerri 14

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Rendita 529,37

Note: Istrumento atto pubblico del 02/06/2000 trascrizione in atti dal 17/07/2000 repertorio n° 20448 Rogante CHIANCA GENNARO Sarzana compravendita n° 3392.1/2000.

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Class e	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
17	384	15		A/2	3	5 vani	Tot. mq 90. Tot. Escluse aree scoperte mq 89	€ 529,37	Variazione del 9/11/15 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Note sulla conformità catastale: Non sono state riscontrate irregolarità catastali

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del [REDACTED]

trascritto all' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Im-mobiliare di Massa Carrara il 26/11/2015 Registro Particolare 4647151 Registro Generale 9748. Trattasi di appartamento posto al secondo, facente parte di un fabbricato realizzato nella seconda metà degli anni ottanta, ubicato nel Comune di Aulla, loc Ragnaia.

La zona è caratterizzata da una edificazione realizzata per la maggior parte negli anni 80 (aree residenziali attuate), avente caratteristiche architettoniche di scarso pregio. La porzione di territorio su cui è ubicata la costruzione oggetto di perizia, è caratterizzata da scarso pregio.

Il sito è contraddistinto da traffico veloce.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: zona B aree residenziali attuate 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:

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo collinare

Importanti centri limitrofi: Nessuno

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche:

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

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 giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: mutuo ipotecario; Importo
ipoteca: € 260.159,00; Importo capitale: € 126.743,82 ; A rogito di Rosario Patanè in
data 31/05/2011 ai nn. 86.952 /23.416; Registrato a La Spezia in data 10/06/2011 ai
nn. 2816/1T

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2015 Reg. Particolare 7151 Registro Generale 9748
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3575 del 09/11/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in AULLA (MS)

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2000 Reg. Particolare 3392 Registro Generale
5105
Pubblico Ufficiale CHIANGA GENNARO Repertorio 20448 del 02/06/2000
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
Immobili siti in AULLA (MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2000 Reg. Particolare 877 Registro Generale 5106
Pubblico Ufficiale CHIANGA GENNARO Repertorio 20449 del 02/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Immobili siti in AULLA (MS)
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2006 Reg. Particolare 3102 Registro Generale 16147
Pubblico Ufficiale PATANE' ROSARIO Repertorio 81595 del 13/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Immobili siti in AULLA (MS)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n° 614 del 07/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avve
nuta in data 31/05/2011

Cancellazione totale eseguita in data 11/07/2011 (Art 13 comma 8 decies DL
7/2007 – Art 40 bis D. Lgs 385/1993

ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2011 Reg. Particolare 863 Registro Generale 5384
Pubblico Ufficiale PATANE' ROSARIO Repertorio 86952 del 31/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in AULLA (MS)
SOGGETTO DEBITORE



TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/03/2012 Reg. Particolare 1885 Registro Generale
2450
Pubblico Ufficiale GOGLIA FILIPPO Repertorio 2598/1940 del 20/03/2012
ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in AULLA (MS)

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: In data 20/10/2016 in occasione del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, [REDACTED] a domanda posta, rispondeva che erano presenti spese condominiali scadute, di circa € 3.000,00

Millesimi di proprietà:

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: No

Avvertenze ulteriori: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Attuali proprietari: Bruno Luca Enzo Antoniotti Maurizia

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3005/4291 del 03/09/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE E CIVILE ABITAZIONE RAGNAIA AULLA

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Agibilità rilasciata (vedi allegato)

Numero pratica: S 1804 n° 1172 Prot. 5146 del 27/07/1986



Intestazione: Immobiliare Primavera

Tipo pratica: Deposito Genio Civile

Note tipo pratica: Collaudo struttura a firma dell'Ing. Graziano Pagni in data 29/01/1986

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione e commerciale in loc. Ragnaia Aulla

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Collaudo struttura a firma dell'Ing. Graziano Pagni in data 29/01/1986

7.1 Conformità edilizia: Si

Note sulla conformità edilizia: L'edificio è conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA DEL C.C. N° 52 DEL 14/12/2011
Strumento urbanistico Adottato:	AUTORITA' DI BACINO TR - 30 Pericolosità idraulica molto elevata
In forza della delibera:	DELIBERA DEL C.C. N° 17 DEL 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	art 43 Aree residenziali esistenti art 27 Aree per parcheggi pubblici AUTORITA' DI BACINO TR - 30 Pericolosità idraulica molto elevata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il bene pignorato è conforme urbanisticamente.



Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di appartamento sito all'interno di un edificio sito nel Comune di Aulla via Cerri 14, realizzato nella seconda metà degli anni 80. L'immobile è così costituito: ingresso soggiorno, cucina, bagno, n° 2 camere, ripostiglio, avente caratteristiche economiche, n° 2 piccoli balconi, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al foglio 17 mappale 384 sub 15, categoria A/2. L'ingresso dell'edificio è posto sul prospetto principale, prospiciente via Cerri, l'appartamento è accessibile dalla scala condominiale, Si riconferma la conformità Catastale nel suo stato di fatto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: seconda metà anni 80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di perizia ha condizioni generali di manutenzione sufficienti.

I prospetti principali del palazzo sono di colore grigio, con l'intonaco al civile.

Nell'area immediatamente adiacente la costruzione, sono ubicati posti auto all'aperto disposti a pettine.

L'ingresso è posto sul prospetto adiacente via Cerri.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: pannelli preconfezionati in lamiera e materiale termoisolante
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.



Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna all condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto calcestruzzo - laterizio spessore cm 20
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: P.V.C. condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: tipo a cassetta doppio UNI all coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco tipo plastico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti - Note: Si precisa che il rivestimento della vasca è stato in parte demolito. vedi fotografia allegata.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: esterne rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: idraulico condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti



Fognatura

tipologia: ----- recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2016

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori

A

1. terrazzo

posto al piano 2 composto da n° 2 terrazzini - Sviluppa una superficie complessiva di 2,10 - 2,20 mq

Valore a corpo: **€ 3.000,00**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto realizzato sottotraccia

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Radiatori

Stato impianto: sufficiente

Impianto

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A. terrazzo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	85,00	€ 1.000,00	€ 85.000,00



Valore corpo	€ 85.000,00
Valore Accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	fabbricato	85,00	€ 0,00	€ 88.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese condominiali residue: € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 85.000,00

Data generazione:
10-02-2017

L'Esperto alla stima
Fosca Bondielli

