

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **51/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.06.2017

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E463O  
**Email:** petrettip@katamail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 48, particella 2121, subalterno 18, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** 6.048,00

**Prezzo da occupato:**---



Beni in **Aulla (Massa Carrara)**  
 Località/Frazione **Albiano Magra**  
 Via della Repubblica nn. 59 e 61

### Lotto: 001

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: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via della Repubblica nn. 59 e 61

Note: Trattasi di un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 18.

#### Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Note: Il bene identificato al Fg 48 mapp.le 2121 sub 18 risulta catastalmente intestato a

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

foglio 48, particella 2121, subalterno 18, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dati non pervenuti

Confini: Confina a nord con terrapieno condominiale, a est con il sub 17 a ovest con il sub 19 e a sud con bene comune non censibile identificato con il sub 3.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato concessionato (C.E. n. 23/2003 del 24 giugno 2003) e allo stato dei luoghi rilevato.

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

No

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile esecutato costituisce porzione immobiliare del complesso edilizio denominato "La Fontana", civici nn. 59 e 61 di Via della Repubblica, località Albiano Magra, e precisamente un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 18. Il citato complesso edilizio è costituito da un piano seminterrato composto da cantine e boxes, da un piano terra (primo fuori terra) adibito a fondi commerciali e dai soprastanti sei piani residenziali. Il fabbricato è dotato di due ingressi distinti dai civici numeri 59 (scala A) e 61 (scala B). L'area ricade nel Comune di Aulla, provincia di Massa Carrara, frazione di Albiano Magra.



La zona è caratterizzata da una tipologia edilizia mista: residenziale e artigianale, a media densità. Risulta servita da strade comunali e statali SS1; dista circa km 8,5 dal Comune di Aulla.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** Area di ristrutturazione urbanistica attuata a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla, Pontremoli, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Appennino Tosco-Emiliano; percorso della Via Francigena.

**Attrazioni storiche:** Castelli borghi e pievi medievali; Statue Stele, presso Castello Piagnaro (Pontremoli).

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'interno l'immobile ospita vecchia mobilia e attrezzi di cantiere.

### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento\* a favore di [REDACTED]; contro: [REDACTED], derivante da: atto giudiziale iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 13/05/2016 ai nn. 4179/3090;

Atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa n. 1278/2016 di rep. del



29.04.2016 a favore di [redacted] [redacted] grava l'unità immobiliare esecutata, gli enti comuni distinti in CF a fg. 48 mapp.le 2121/3, 2121/4, e 2121/170 sempre per la quota di 1/1.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: Costituzione di Servitù inamovibile di Elettrodotta ; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; La Costituzione della Servitù inamovibile di Elettrodotta interessa le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2121sub 174 (bene comune censibile non intestato), sub 172(bene comune non censibile) derivanti dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4 e l'unità censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 3 dei quali [redacted] è proprietario per una quota non definita e sui quali si estende l'esecuzione forzata.

- Descrizione onere: Servitù passaggio pedonale/carrario; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; Estesa all'unità immobiliare censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 172 (derivante dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4)..

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### NOTE:

\*La cancellazione comporta un costo pari a € 294,00 cad. per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pervenute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pervenute

**Millesimi di proprietà:** Non pervenuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** ---

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** ---

### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] attuale proprietario In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ceroni Claudia, in data 26/07/2006, ai nn. 5624/4453; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 31/07/2016, ai nn. 10133/6717.

Note: [REDACTED] vendeva al [REDACTED] che acquistava per l'interno le unità distinte in CF al fg. 48 mapp.li 2121/18, 2121/19, 2121/20, 2121/21 e 2121/23 e per quota non definita gli enti comuni distinti con i mappali 2121/168, 2121/170, 2121/3, 2121/4.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 05/03/1982, ai nn. 54116; registrato a Aulla, in data 19/03/1982, ai nn. 560/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 27/03/1982, ai nn. 2454/2025.

Note: Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 797 era di proprietà di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 17/03/1982, ai nn. 54442; registrato a Aulla, in data 01/04/1982, ai nn. 668/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 07/04/1982, ai nn. 2685/2213.

Note: Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 798 era di proprietà dei [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Raimondi Tito, in data 26/11/1991, ai nn. 107947; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/1991, ai nn. 10639.

Note: Anteriormente al ventennio i terreni censiti al fg. 48 mapp.li 767, 768, 796, 800 erano di proprietà di [REDACTED] in forza del citato atto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Atto Tribunale di La Spezia, in data 03/10/2001, ai nn. 2151; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 21/11/2001, ai nn. 10656/7762.

Note: Le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2032 e fg. 48 mapp.le 2076 sub 5 di mq 300 della [REDACTED] vengono trasferite alla [REDACTED] per la quota di 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 5330/2001 Concessione Edilizia n° 51/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio ad uso residenziale e terziario-commerciale)

Rilascio in data 18/10/2001

NOTE: Con Giunta Comunale n° 275 del 18.10.01, viene DELIBERATO di approvare il progetto già previsto e compreso nel Piano di Recupero approvato in CC n. 99 del 25.09.2000 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (giardini, parcheggi, scalinata ecc.) nell'area sigla RU1 a parziale scomputo oneri di urbanizzazione che [redacted] dovrà versare per la costruzione dell'edificio nell'area annessa di ristrutturazione urbanistica sigla RU5 in Albiano Magra per una spesa complessiva di €278.650.000 come da computo metrico allegato.

Numero pratica: 5451/2003 Concessione Edilizia - Variante n° 23/2003

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio af uso residenziale e terziario-commerciale)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/06/2003

Abitabilità/agibilità in data 07/12/2004 al n. di prot. 0020085

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	RU5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Conforme

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A**

Trattasi di porzione immobiliare rappresentata da un locale ad uso box, posto al piano primo sottostrada,



facente parte del complesso edilizio denominato "La Fontana". Il fabbricato è costituito da un piano sottrattato e da sette piani fuori terra.

Si accede ai boxes e alle cantine attraverso lo scivolo esterno e al corridoio interno che distribuisce i locali. Scivolo e corridoio sono contraddistinti al catasto al sub 3 della particella 2121 come beni comuni non censibili ai citati boxes e cantine.

L'area esterna, dove si trova anche una fontana, in parte adibita a parcheggio, è bene comune censibile a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio.

La struttura del fabbricato è in c.a. costituita da setti, pilastri e travi in c.a., solai tipo "predalles", gronde in cls. Le tramezzature dei boxes sono in bozze di cls non intonacate, le pavimentazioni in cls.

Il box è dotato di porta metallica basculante. L'impianto elettrico risulta predisposto, manca il contattore elettrico. L'intero immobile risulta allacciato all'Pubblica fognatura.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Primo sottostrada (S1)

L'edificio è stato costruito nel: 2003 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59-61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: E' opportuno rilevare che l'intradosso del solaio del piano interrato, soprastante il corridoio che conduce ai boxes e cantine, è interessato da infiltrazioni di acque di percolamento, che hanno lasciato in superficie residui di natura calcarea ed efflorescenze, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Esiste la sola predisposizione dell'impianto
---------------------------	--

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie commerciale data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisori interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. interna lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima. A tale riguardo, è opportuno rilevare come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2016 – Semestre 2;

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



Comune: AULLA  
 Fascia/zona: Suburbana/ALBIANO  
 Codice di zona: E1  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale  
 Box: €/mq 420,00 (minimo) €/mq 530,00 (massimo)

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	14,00	€ 480,00	€ 6.720,00
Valore corpo			€ 6.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.720,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% (€ 672,00) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.048,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.048,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.048,00

#### Allegati:

Allegato A "Stralcio e Planimetria catastale";  
 Allegato B "Elaborato Fotografico".

Data generazione:  
 16-05-2017

L'Esperto alla stima  
 Paola Petretti

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **51/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.06.2017

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E4630  
**Email:** petrettip@katamail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 48, particella 2121, subalterno 19, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Comproprietari:**

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011



**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 6.048,00

**Prezzo da occupato:** ----



Beni in **Aulla (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Albiano Magra**  
Via della Repubblica nn. 59 e 61

### Lotto: 002

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: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via della Repubblica nn. 59 e 61

Note: Trattasi di un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 19.

#### Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Note: Il bene identificato al Fg 48 mapp.le 2121 sub 19 risulta catastalmente intestato a

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED]**, foglio 48, particella 2121, subalterno 19, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dati non pervenuti

Confini: Confina a nord con terrapieno condominiale, a est con il sub 18 a ovest con il sub 20 e a sud con bene comune non censibile identificato con il sub 3.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato concessionato (C.E. n. 23/2003 del 24 giugno 2003) e allo stato dei luoghi.

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

No

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile esecutato costituisce porzione immobiliare del complesso edilizio denominato "La Fontana", civici nn. 59 e 61 di Via della Repubblica, località Albiano Magra, e precisamente un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 19. Il citato complesso edilizio è costituito da un piano seminterrato composto da cantine e boxes, da un piano terra (primo fuori terra) adibito a fondi commerciali e dai soprastanti sei piani residenziali. Il fabbricato è dotato di due ingressi distinti dai civici numeri 59 (scala A) e 61 (scala B). L'area ricade nel Comune di Aulla, provincia di Massa Carrara, frazione di Albiano Magra. La zona

è caratterizzata da una tipologia edilizia mista: residenziale e artigianale, a media densità. Risulta servita da strade comunali e statali SS1; dista circa km 8,5 dal Comune di Aulla.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** Area di ristrutturazione urbanistica attuata a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla, Pontremoli, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Appennino Tosco-Emiliano; percorso della Via Francigena.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi e pievi medievali; Statue Stele, presso Castello Piagnaro (Pontremoli)..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 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:

##### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento\* a favore di [REDACTED]; Derivante da:  
 [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di  
 Massa-Carrara-Territorio in data 13/05/2016 ai nn. 4179/3090; Atto degli Ufficiali  
 Giudiziari del Tribunale di Massa n. 1278/2016 di rep. del 29.04.2016 a favore di  
 [REDACTED]  
 [REDACTED], grava l'unità immobiliare esecutata, gli enti comuni distinti in CF a fg. 48  
 mapp.le 2121/3, 2121/4, e 2121/170 sempre per la quota di 1/1..

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Costituzione di Servitù inamovibile di Elettrodotto ; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; La Costituzione della Servitù inamovibile di Elettrodotto interessa le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2121sub 174 (bene comune censibile non intestato), sub 172(bene comune non censibile) derivanti dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4 e l'unità censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 3 dei quali [REDACTED] è proprietario per una quota non definita e sui quali si estende l'esecuzione forzata. .

- Descrizione onere: Servitù passaggio pedonale/carrario; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; Estesa all'unità immobiliare censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 172 (derivante dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4)..

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## NOTE:

\*La cancellazione comporta un costo pari a € 294,00 cad. per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pervenute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pervenute

**Millesimi di proprietà:** Non pervenuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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:** ---

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ceroni Claudia, in data 26/07/2006, ai nn. 5624/4453; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 31/07/2016, ai nn. 10133/6717.

**Note:** [REDACTED] che acquistava per l'interno le unità distinte in CF al fg. 48 mapp.li 2121/18, 2121/19, 2121/20, 2121/21 e 2121/23 e per quota non definita gli enti comuni distinti con i mappali 2121/168, 2121/170, 2121/3, 2121/4.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni , in data 05/03/1982, ai nn. 54116; registrato a Aulla, in data 19/03/1982, ai nn. 560/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare , in data 27/03/1982, ai nn. 2454/2025.

**Note:** Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 797 era di proprietà di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 17/03/1982, ai nn. 54442; registrato a Aulla, in data 01/04/1982, ai nn. 668/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 07/04/1982, ai nn. 2685/2213.

**Note:** Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 798 era di proprietà dei [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Raimondi Tito, in data 26/11/1991, ai nn. 107947; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/1991, ai nn. 10639.

**Note:** Anteriormente al ventennio i terreni censiti al fg. 48 mapp.li 767, 768, 796, 800 erano di proprietà di [REDACTED] in forza del citato atto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Atto Tribunale di La Spezia , in data 03/10/2001, ai nn. 2151; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 21/11/2001, ai nn. 10656/7762.

**Note:** Le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2032 e fg. 48 mapp.le 2076 sub 5 di mq 300 della [REDACTED] vengono trasferite alla [REDACTED] in forza del citato atto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 5330/2001 Concessione Edilizia n° 51/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio af uso residenziale e terziario-commerciale)

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot.

**NOTE:** Con Giunta Comunale n° 275 del 18.10.01, viene DELIBERATO di approvare il progetto già previsto

e compreso nel Piano di Recupero approvato in CC n. 99 del 25.09.2000 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (giardini, parcheggi, scalinata ecc.) nell'area sigla RU1 a parziale scomputo oneri di urbanizzazione che la [REDACTED] dovrà versare per la costruzione dell'edificio nell'area annessa di ristrutturazione urbanistica sigla RU5 in Albiano Magra per una spesa complessiva di £278.650.000 come da computo metrico allegato.

Numero pratica: 5451/2003 Concessione Edilizia - Variante n° 23/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio af uso residenziale e terziario-commerciale)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/06/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/12/2004 al n. di prot. 0020085

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	RU5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Conforme



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A**

Trattasi di porzione immobiliare rappresentata da un locale ad uso box, posto al piano primo sottostrada, facente parte del complesso edilizio denominato "La Fontana". Il fabbricato è costituito da un piano sottostrada e da sette piani fuori terra.

Si accede ai boxes e alle cantine attraverso lo scivolo esterno e al corridoio interno che distribuisce i locali. Scivolo e corridoio sono contraddistinti al catasto al sub 3 della particella 2121 come beni comuni non censibili ai citati boxes e cantine.

L'area esterna, dove si trova anche una fontana, in parte adibita a parcheggio, è bene comune censibile a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio.

La struttura del fabbricato è in c.a. costituita da setti, pilastri e travi in c.a., solai tipo "predalles", gronde in cls. Le tramezzature dei boxes sono in bozze di cls non intonacate, le pavimentazioni in cls.

Il box è dotato di porta metallica basculante. L'impianto elettrico risulta predisposto, manca il contattore elettrico. L'intero immobile risulta allacciato al Pubblica fognatura.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Primo sottostrada (S1)

L'edificio è stato costruito nel: 2003 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59-61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: E' opportuno rilevare che l'intradosso del solaio del piano interrato, soprastante il corridoio che conduce ai boxes e cantine, è interessato da infiltrazioni di acque di percolamento, che hanno lasciato in superficie residui di natura calcarea ed efflorescenze, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Esiste la predisposizione dell'impianto elettrico.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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:**

Si considera la superficie commerciale data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisori interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. interna lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima. A tale riguardo, è opportuno rilevare come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2016 - Semestre 2;

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

Comune: AULLA

Fascia/zona: Suburbana/ALBIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Box: €/mq 420,00 (minimo) €/mq 530,00 (massimo)

**8.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	14,00	€ 480,00	€ 6.720,00
Valore corpo			€ 6.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.720,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10% (€ 672,00) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.048,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.048,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.048,00

**Allegati:**

Allegato A "Stralcio e Planimetria catastale";

Allegato B "Elaborato Fotografico".

Data generazione:

16-05-2017

L'Esperto alla stima  
Paola Petretti

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **51/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.06.2017

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 003**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E4630  
**Email:** petrettip@gmail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 48, particella 2121, subalterno 20, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Comproprietari:**

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011



**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto: 003**

**Prezzo da libero: € 6.048,00**

**Prezzo da occupato: -----**



Beni in **Aulla (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Albiano Magra**  
Via della Repubblica nn. 59 e 61

### Lotto: 003

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: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via della Repubblica nn. 59 e 61

Note: Trattasi di un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 20.

#### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: Il bene identificato al Fg 48 mapp.le 2121 sub 20 risulta catastalmente intestato a

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, foglio 48, particella 2121, subalterno 20, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dati non pervenuti

Confini: Confina a nord con terrapieno condominiale, a est con il sub 19 a ovest con il sub 21 e a sud con bene comune non censibile identificato con il sub 3.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato concesso (C.E. n. 23/2003 del 24 giugno 2003) e allo stato dei luoghi.

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

Non specificato

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile esecutato costituisce porzione immobiliare del complesso edilizio denominato "La Fontana", civici nn. 59 e 61 di Via della Repubblica, località Albiano Magra, e precisamente un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 20. Il citato complesso edilizio è costituito da un piano seminterrato composto da cantine e boxes, da un piano terra (primo fuori terra) adibito a fondi commerciali e dai soprastanti sei piani residenziali. Il fabbricato è dotato di due ingressi distinti dai civici numeri 59 (scala A) e 61 (scala B). L'area ricade nel Comune di Aulla, provincia di Massa Carrara, frazione di Albiano Magra. La zona

è caratterizzata da una tipologia edilizia mista: residenziale e artigianale, a media densità. Risulta servita da strade comunali e statali SS1; dista circa km 8,5 dal Comune di Aulla.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** Area di ristrutturazione urbanistica attuata a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla, Pontremoli, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Appennino Tosco-Emiliano; percorso della Via Francigena.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi e pievi medievali; Statue Stele, presso Castello Piagnaro (Pontremoli)..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 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:

##### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento\* a favore di [REDACTED]; Derivante da:  
[REDACTED] scritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 13/05/2016 ai nn. 4179/3090; Atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa n. 1278/2016 di rep. del 29.04.2016 a favore di [REDACTED];  
[REDACTED] grava l'unità immobiliare esecutata, gli enti comuni distinti in CF a fg. 48 mapp.le 2121/3, 2121/4, e 2121/170 sempre per la quota di 1/1..

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Costituzione di Servitù inamovibile di Elettrodotto ; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; La Costituzione della Servitù inamovibile di Elettrodotto interessa le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2121sub 174 (bene comune censibile non intestato), sub 172(bene comune non censibile) derivanti dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4 e l'unità censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 3 dei quali XXXXXXXXXX è proprietario per una quota non definita e sui quali si estende l'esecuzione forzata. .

- Descrizione onere: Servitù passaggio pedonale/carrario; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; Estesa all'unità immobiliare censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 172 (derivante dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4)..

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### NOTE:

\* La cancellazione comporta un costo pari a € 294,00 cad. per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pervenute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pervenute

**Millesimi di proprietà:** Non pervenuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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:** ---

### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ceroni Claudia, in data 26/07/2006, ai nn. 5624/4453; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 31/07/2016, ai nn. 10133/6717.

**Note:** [REDACTED], che acquistava per l'interno le unità distinte in CF al fg. 48 mapp.li 2121/18, 2121/19, 2121/20, 2121/21 e 2121/23 e per quota non definita gli enti comuni distinti con i mappali 2121/168, 2121/170, 2121/3, 2121/4.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni , in data 05/03/1982, ai nn. 54116; registrato a Aulla, in data 19/03/1982, ai nn. 560/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare , in data 27/03/1982, ai nn. 2454/2025.

**Note:** Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 797 era di proprietà di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 17/03/1982, ai nn. 54442; registrato a Aulla, in data 01/04/1982, ai nn. 668/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 07/04/1982, ai nn. 2685/2213.

**Note:** Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 798 era di proprietà dei [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Raimondi Tito, in data 26/11/1991, ai nn. 107947; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/1991, ai nn. 10639.

**Note:** Anteriormente al ventennio i terreni censiti al fg. 48 mapp.li 767, 768, 796, 800 erano di proprietà di [REDACTED] atto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Atto Tribunale di La Spezia , in data 03/10/2001, ai nn. 2151; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 21/11/2001, ai nn. 10656/7762.

**Note:** Le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2032 e fg. 48 mapp.le 2076 sub 5 di mq 300 della A [REDACTED] vengono trasferite alla [REDACTED],

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 5330/2001 Concessione Edilizia n° 51/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio af uso residenziale e terziario-commerciale)

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot.

**NOTE:** Con Giunta Comunale n° 275 del 18.10.01, viene DELIBERATO di approvare il progetto già previsto

e compreso nel Piano di Recupero approvato in CC n. 99 del 25.09.2000 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (giardini, parcheggi, scalinata ecc.) nell'area sigla RU1 a parziale scomputo oneri di urbanizzazione che la [REDACTED] dovrà versare per la costruzione dell'edificio nell'area annessa di ristrutturazione urbanistica sigla RU5 in Albiano Magra per una spesa complessiva di €278.650.000 come da computo metrico allegato.

Numero pratica: 5451/2003 Concessione Edilizia - Variante n° 23/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio af uso residenziale e terziario-commerciale)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/06/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/12/2004 al n. di prot. 0020085

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	RU5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Conforme



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A**

Trattasi di porzione immobiliare rappresentata da un locale ad uso box, posto al piano primo sottostrada, facente parte del complesso edilizio denominato "La Fontana". Il fabbricato è costituito da un piano sottostrada e da sette piani fuori terra.

Si accede ai boxes e alle cantine attraverso lo scivolo esterno e al corridoio interno che distribuisce i locali. Scivolo e corridoio sono contraddistinti al catasto al sub 3 della particella 2121 come beni comuni non censibili ai citati boxes e cantine.

L'area esterna, dove si trova anche una fontana, in parte adibita a parcheggio, è bene comune censibile a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio.

La struttura del fabbricato è in c.a. costituita da setti, pilastri e travi in c.a., solai tipo "predalles", gronde in cls. Le tramezzature dei boxes sono in bozze di cls non intonocate, le pavimentazioni in cls.

Il box è dotato di porta metallica basculante. L'impianto elettrico risulta predisposto, manca il contattore elettrico. L'intero immobile risulta allacciato al Pubblica fognatura.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Primo sottostrada (S1)

L'edificio è stato costruito nel: 2003 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59-61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: E' opportuno rilevare che l'intradosso del solaio del piano interrato, soprastante il corridoio che conduce ai boxes e cantine, è interessato da infiltrazioni di acque di percolamento, che hanno lasciato in superficie residui di natura calcarea ed efflorescenze, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Esiste la predisposizione dell'impianto elettrico.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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:**

Si considera la superficie commerciale data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisori interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. interna lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima. A tale riguardo, è opportuno rilevare come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2016 - Semestre 2;



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

Comune: AULLA

Fascia/zona: Suburbana/ALBIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Box: €/mq 420,00 (minimo) €/mq 530,00 (massimo)

**8.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	14,00	€ 480,00	€ 6.720,00
Valore corpo			€ 6.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.720,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10% (€ 672,00) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.048,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.048,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.048,00

**Allegati:**

Allegato A "Stralcio e Planimetria catastale";

Allegato B "Elaborato Fotografico".

Data generazione:

16-05-2017

L'Esperto alla stima  
**Paola Petretti**

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **51/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.06.2017

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 004**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E463O  
**Email:** petrettip@katamail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 48, particella 2121, subalterno 21, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Comproprietari:**

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011



**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 004

**Prezzo da libero:** € 6.048,00

**Prezzo da occupato:**----





Beni in **Aulla (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Albiano Magra**  
Via della Repubblica nn. 59 e 61

**Lotto: 004**

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: A.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via della Repubblica nn. 59 e 61

Note: Trattasi di un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 21.

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Note: Il bene identificato al Fg 48 mapp.le 2121 sub 21 risulta catastalmente intestato a

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

[REDACTED] foglio 48, particella 2121, subalterno 21, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dati non pervenuti

Confini: Confina a nord con terrapieno condominiale, a est con il sub 20 a ovest con il sub 22 e a sud con bene comune non censibile identificato con il sub 3.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato concessionario (C.E. n. 23/2003 del 24 giugno 2003) e allo stato dei luoghi.

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

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile esecutato costituisce porzione immobiliare del complesso edilizio denominato "La Fontana", civici nn. 59 e 61 di Via della Repubblica, località Albiano Magra, e precisamente un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 21. Il citato complesso edilizio è costituito da un piano seminterrato composto da cantine e boxes, da un piano terra (primo fuori terra) adibito a fondi commerciali e dai soprastanti sei piani residenziali. Il fabbricato è dotato di due ingressi distinti dai civici numeri 59 (scala A) e 61 (scala B). L'area ricade nel Comune di Aulla, provincia di Massa Carrara, frazione di Albiano

Magra. La zona è caratterizzata da una tipologia edilizia mista: residenziale e artigianale, a media densità. Risulta servita da strade comunali e statali SS1; dista circa km 8,5 dal Comune di Aulla.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** Area di ristrutturazione urbanistica attuata a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla, Pontremoli, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Appennino Tosco-Emiliano; percorso della Via Francigena.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi e pievi medievali; Statue Stele, presso Castello Piagnaro (Pontremoli)..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 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:

##### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento\* a favore di [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 13/05/2016 ai nn. 4179/3090; Atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa n. 1278/2016 di rep. del 29.04.2016 a favore di [REDACTED] [REDACTED], grava l' unità immobiliare esecutata, gli enti comuni distinti in CF a fg. 48 mapp.le 2121/3, 2121/4, e 2121/170 sempre per la quota di 1/1..

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Costituzione di Servitù inamovibile di Elettrodotto ; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; La Cosituzione della Servitù inamovibile di Elettrodotto interessa le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2121sub 174 (bene comune censibile non intestato), sub 172(bene comune non censibile) derivanti dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4 e l'unità censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 3 dei quali [REDACTED] è proprietario per una quota non definita e sui quali si estende l'esecuzione forzata. .

- Descrizione onere: Servitù passaggio pedonale/carrario; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; Estesa all'unità immobiliare censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 172 (derivante dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4)..

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### NOTE:

\*La cancellazione comporta un costo pari a € 294,00 cad. per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pervenute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pervenute

**Millesimi di proprietà:** Non pervenuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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:** ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ceroni Claudia, in data 26/07/2006, ai nn. 5624/4453; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 31/07/2016, ai nn. 10133/6717.

**Note:** [REDACTED] che acquistava per l'interno le unità distinte in CF al fg. 48 mapp.li 2121/18, 2121/19, 2121/20, 2121/21 e 2121/23 e per quota non definita gli enti comuni distinti con i mappali 2121/168, 2121/170, 2121/3, 2121/4.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni , in data 05/03/1982, ai nn. 54116; registrato a Aulla, in data 19/03/1982, ai nn. 560/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare , in data 27/03/1982, ai nn. 2454/2025.

**Note:** Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 797 era di proprietà di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 17/03/1982, ai nn. 54442; registrato a Aulla, in data 01/04/1982, ai nn. 668/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 07/04/1982, ai nn. 2685/2213.

**Note:** Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 798 era di proprietà dei [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Raimondi Tito, in data 26/11/1991, ai nn. 107947; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/1991, ai nn. 10639.

**Note:** Anteriormente al ventennio i terreni censiti al fg. 48 mapp.li 767, 768, 796, 800 erano di proprietà di [REDACTED] in forza del citato atto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Atto Tribunale di La Spezia , in data 03/10/2001, ai nn. 2151; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 21/11/2001, ai nn. 10656/7762.

**Note:** Le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2032 e fg. 48 mapp.le 2076 sub 5 di mq 300 della [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 5330/2001 Concessione Edilizia n° 51/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio af uso residenziale e terziario-commerciale)

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot.

**NOTE:** Con Giunta Comunale n° 275 del 18.10.01, viene DELIBERATO di approvare il progetto già previs-

to e compreso nel Piano di Recupero approvato in CC n. 99 del 25.09.2000 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (giardini, parcheggi, scalinata ecc.) nell'area sigla RU1 a parziale scomputo oneri di urbanizzazione che la [redacted] dovrà versare per la costruzione dell'edificio nell'area annessa di ristrutturazione urbanistica sigla RU5 in Albiano Magra per una spesa complessiva di €278.650.000 come da computo metrico allegato.

Numero pratica: 5451/2003 Concessione Edilizia - Variante n° 23/2003

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio af uso residenziale e terziario-commerciale)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/06/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/12/2004 al n. di prot. 0020085

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	RU5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Conforme

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A**

Trattasi di porzione immobiliare rappresentata da un locale ad uso box, posto al piano primo sottostrada, facente parte del complesso edilizio denominato "La Fontana". Il fabbricato è costituito da un piano sottostrada e da sette piani fuori terra.

Si accede ai boxes e alle cantine attraverso lo scivolo esterno e al corridoio interno che distribuisce i locali. Scivolo e corridoio sono contraddistinti al catasto al sub 3 della particella 2121 come beni comuni non censibili ai citati boxes e cantine.

L'area esterna, dove si trova anche una fontana, in parte adibita a parcheggio, è bene comune censibile a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio.

La struttura del fabbricato è in c.a. costituita da setti, pilastri e travi in c.a., solai tipo "predalles", gronde in cls. Le tramezzature dei boxes sono in bozze di cls non intonocate, le pavimentazioni in cls.

Il box è dotato di porta metallica basculante. L'impianto elettrico risulta predisposto, manca il contattore elettrico. L'intero immobile risulta allacciato al Pubblica fognatura.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Primo sottostrada (S1)

L'edificio è stato costruito nel: 2003 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59-61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: E' opportuno rilevare che l'intradosso del solaio del piano interrato, soprastante il corridoio che conduce ai boxes e cantine, è interessato da infiltrazioni di acque di percolamento, che hanno lasciato in superficie residui di natura calcarea ed efflorescenze, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Esiste la predisposizione dell'impianto elettrico.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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:**

Si considera la superficie commerciale data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisori interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. interna lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima. A tale riguardo, è opportuno rilevare come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2016 - Semestre 2;



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

Comune: AULLA

Fascia/zona: Suburbana/ALBIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Box: €/mq 420,00 (minimo) €/mq 530,00 (massimo)

**8.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	14,00	€ 480,00	€ 6.720,00
Valore corpo			€ 6.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.720,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10% (€ 672,00) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.048,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.048,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.048,00

**Allegati:**

Allegato A "Stralcio e Planimetria catastale";

Allegato B "Elaborato Fotografico".

Data generazione:

16-05-2017

L'Esperto alla stima  
**Paola Petretti**





---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **51/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.06.2017

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 005**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E4630  
**Email:** petrettip@katamail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 48, particella 2121, subalterno 23, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Comproprietari:**

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011



**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Repubblica nn. 59 e 61 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 005

**Prezzo da libero:** € 6.048,00

**Prezzo da occupato:**-----



Beni in **Aulla (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Albiano Magra**  
Via della Repubblica nn. 59 e 61

### Lotto: 005

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: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via della Repubblica nn. 59 e 61

Note: Trattasi di un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 23.

#### Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Note: Il bene identificato al Fg 48 mapp.le 2121 sub 23 risulta catastalmente intestato a

[REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 48, particella 2121, subalterno 23, indirizzo Via Repubblica n.59 e n. 61, comune Aulla, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 52,78

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dati non pervenuti

Confini: Confina a nord con terrapieno condominiale, a est con il sub 20 a ovest con il sub 22 e a sud con bene comune non censibile identificato con il sub 3.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato concessionato (C.E. n. 23/2003 del 24 giugno 2003) e allo stato dei luoghi.

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

No

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile esecutato costituisce porzione immobiliare del complesso edilizio denominato "La Fontana", civici nn. 59 e 61 di Via della Repubblica, località Albiano Magra, e precisamente un garage sito al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, mapp.le 2121, sub 23. Il citato complesso edilizio è costituito da un piano seminterrato composto da cantine e boxes, da un piano terra (primo fuori terra) adibito a fondi commerciali e dai soprastanti sei piani residenziali. Il fabbricato è dotato di due ingressi distinti dai civici numeri 59 (scala A) e 61 (scala B). L'area ricade nel Comune di Aulla, provincia di Massa Carrara, frazione di Albiano

Magra. La zona è caratterizzata da una tipologia edilizia mista: residenziale e artigianale, a media densità. Risulta servita da strade comunali e statali SS1; dista circa km 8,5 dal Comune di Aulla.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** Area di ristrutturazione urbanistica attuata a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla, Pontremoli, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Appennino Tosco-Emiliano; percorso della Via Francigena.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi e pievi medievali; Statue Stele, presso Castello Piagnaro (Pontremoli)..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 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:

##### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento\* a favore di [REDACTED]; Derivante da:  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di  
Massa-Carrara-Territorio in data 13/05/2016 ai nn. 4179/3090; Atto degli Ufficiali  
Giudiziari del Tribunale di Massa n. 1278/2016 di rep. del 29.04.2016 a favore di  
[REDACTED]  
[REDACTED] Pignorato, grava l'unità immobiliare esecutata, gli enti comuni distinti in CF a fg. 48  
mapp.le 2121/3, 2121/4, e 2121/170 sempre per la quota di 1/1..

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Costituzione di Servitù inamovibile di Elettrodotto ; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; La Cosituzione della Servitù inamovibile di Elettrodotto interessa le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2121sub 174 (bene comune censibile non intestato), sub 172(bene comune non censibile) derivanti dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4 e l'unità censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 3 dei quali [REDACTED] è proprietario per una quota non definita e sui quali si estende l'esecuzione forzata. .

- Descrizione onere: Servitù passaggio pedonale/carrario; A rogito di notaio Ceroni Francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 08/08/2007 ai nn. 9539/5919; Estesa all'unità immobiliare censita al fg. 48 mapp.le 2121 sub 172 (derivante dalla soppressione del mapp.le 2121 sub 4)..

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### NOTE:

\*La cancellazione comporta un costo pari a € 294,00 cad. per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pervenute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pervenute

**Millesimi di proprietà:** Non pervenuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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:** ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ceroni Claudia, in data 26/07/2006, ai nn. 5624/4453; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 31/07/2016, ai nn. 10133/6717.

**Note:** [REDACTED] che acquistava per l'interno le unità distinte in CF al fg. 48 mapp.li 2121/18, 2121/19, 2121/20, 2121/21 e 2121/23 e per quota non definita gli enti comuni distinti con i mappali 2121/168, 2121/170, 2121/3, 2121/4.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni , in data 05/03/1982, ai nn. 54116; registrato a Aulla, in data 19/03/1982, ai nn. 560/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare , in data 27/03/1982, ai nn. 2454/2025.

**Note:** Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 797 era di proprietà di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 17/03/1982, ai nn. 54442; registrato a Aulla, in data 01/04/1982, ai nn. 668/149; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 07/04/1982, ai nn. 2685/2213.

**Note:** Anteriormente al ventennio il terreno censito al fg. 48 mapp.le 798 era di proprietà dei [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Raimondi Tito, in data 26/11/1991, ai nn. 107947; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/1991, ai nn. 10639.

**Note:** Anteriormente al ventennio i terreni censiti al fg. 48 mapp.li 767, 768, 796, 800 erano di proprietà di [REDACTED] in forza del citato atto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Atto Tribunale di La Spezia , in data 03/10/2001, ai nn. 2151; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 21/11/2001, ai nn. 10656/7762.

**Note:** Le unità immobiliari censite al fg. 48 mapp.le 2032 e fg. 48 mapp.le 2076 sub 5 di mq 300 della [REDACTED] vengono trasferite alla [REDACTED] per la quota di 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 5330/2001 Concessione Edilizia n° 51/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio af uso residenziale e terziario-commerciale)

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot.

**NOTE:** Con Giunta Comunale n° 275 del 18.10.01, viene DELIBERATO di approvare il progetto già previs-

to e compreso nel Piano di Recupero approvato in CC n. 99 del 25.09.2000 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (giardini, parcheggi, scalinata ecc.) nell'area sigla RU1 a parziale scomputo oneri di urbanizzazione che [REDACTED] srl dovrà versare per la costruzione dell'edificio nell'area annessa di ristrutturazione urbanistica sigla RU5 in Albiano Magra per una spesa complessiva di €278.650.000 come da computo metrico allegato.

Numero pratica: 5451/2003 Concessione Edilizia - Variante n° 23/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Intervento R.U.5 di ristrutturazione urbanistica conforme all'art. n. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRG (Realizzazione di edificio ad uso residenziale e terziario-commerciale)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/06/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/12/2004 al n. di prot. 0020085

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	RU5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Conforme



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A**

Trattasi di porzione immobiliare rappresentata da un locale ad uso box, posto al piano primo sottostrada, facente parte del complesso edilizio denominato "La Fontana". Il fabbricato è costituito da un piano sottostrada e da sette piani fuori terra.

Si accede ai boxes e alle cantine attraverso lo scivolo esterno e al corridoio interno che distribuisce i locali. Scivolo e corridoio sono contraddistinti al catasto al sub 3 della particella 2121 come beni comuni non censibili ai citati boxes e cantine.

L'area esterna, dove si trova anche una fontana, in parte adibita a parcheggio, è bene comune censibile a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio.

La struttura del fabbricato è in c.a. costituita da setti, pilastri e travi in c.a., solai tipo "predalles", gronde in cls. Le tramezzature dei boxes sono in bozze di cls non intonocate, le pavimentazioni in cls.

Il box è dotato di porta metallica basculante. L'impianto elettrico risulta predisposto, manca il contattore elettrico. L'intero immobile risulta allacciato al Pubblica fognatura.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Primo sottostrada (S1)

L'edificio è stato costruito nel: 2003 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59-61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: E' opportuno rilevare che l'intradosso del solaio del piano interrato, soprastante il corridoio che conduce ai boxes e cantine, è interessato da infiltrazioni di acque di percolamento, che hanno lasciato in superficie residui di natura calcarea ed efflorescenze, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Esiste la predisposizione dell'impianto elettrico.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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:**

Si considera la superficie commerciale data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisori interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. interna lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima. A tale riguardo, è opportuno rilevare come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2016 - Semestre 2;



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

Comune: AULLA

Fascia/zona: Suburbana/ALBIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Box: €/mq 420,00 (minimo) €/mq 530,00 (massimo)

**8.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	14,00	€ 480,00	€ 6.720,00
Valore corpo			€ 6.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.720,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10% (€ 672,00) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.048,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.048,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.048,00

**Allegati:**

Allegato A "Stralcio e Planimetria catastale";

Allegato B "Elaborato Fotografico".

Data generazione:

16-05-2017

L'Esperto alla stima  
Paola Petretti

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **51/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28.06.2017**

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 006**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E4630  
**Email:** petrettip@gmail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c. - Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 43, particella 862, subalterno 6, indirizzo Via Don Pietro Corsini, piano S1-T-1, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 846,99

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c. - Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c. - Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** PARZIALMENTE

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c. - Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c. - Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 006

**Corpo:** A



Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c. - Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c. - Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c. - Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 006

**Prezzo da libero:** € 186.840,00

**Prezzo da occupato:** ----



Beni in Aulla (Massa Carrara)  
Località "Castiglione" - frazione di Albiano Magra  
Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna) s.n.c.

**Lotto: 006**

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: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: "Castiglione" frazione di Albiano Magra, Don Pietro Corsini (indirizzo catastale) s.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Note: [REDACTED] rappresentante legale pro tempore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED], foglio 43, particella 862, subalterno 6, indirizzo Via Don Corsini, piano S1-T-1, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 846,99

**Derivante da:** Variazione del classamento del 03.11.2009 protocollo n. ms 114003 in atti dal 03.11.2009 della precedente unità immobiliare censita al fg. 43 mapp.le 862, cat. in corso di definizione, così distinta per variazione del 10.03.2009 prot. n. ms 0025329 in atti dal 10.03.2009 demolizione totale e ricostruzione delle precedenti unità immobiliari censite al fg. 43 mapp.i 829,830,831.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:----**

**Confini:** La proprietà esclusiva (fg. 43 mapp.le 862 sub 6 e 12) è delimitata a nord da un muro di sostegno in c.a che insiste sul mapp.le 862 al quale il complesso residenziale risulta graffato; il mapp.le 862 confina a nord con i mapp.li 878, 875 e 880. Ad est la proprietà confina con il mappale 788, a sud una recinzione delimita la corte esclusiva annesa alla proprietà in oggetto, dal piazzale antistante di accesso al compendio residenziale, che insiste sul mapp.le 862; quest'ultimo confina con Via Don Pietro Corsini (già Via della Vigna); a ovest confina con l'unità distinta al fg 43 mapp.le 862 sub 5, salvo se altri.

Note sulla conformità catastale: Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi e allo stato concessionato.

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene esecutato è rappresentato dall'unità abitativa (fg. 43 mapp.le 862 sub 6), con annesso garage (fg. mapp.le 862 sub 12), ubicata ad est del fabbricato a schiera composto da tre unità abitative. Le suddette unità si sviluppano su tre livelli: Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo-Sottotetto.

Il complesso residenziale è ubicato su un terreno posto in posizione collinare, nella zona est del borgo di Albiano Magra, lungo la viabilità (Via Don Pietro Corsini già Via della Vigna), che collega la Frazione con la località "Tirolo". L'area ha prevalente destinazione agricola con insediamenti residenziali a media densità.

(Allegato A )

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale 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:** commerciali, artigianali, residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla, La Spezia, Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Appennino Tosco-Emiliano.

**Attrazioni storiche:** Borghi e Castelli Medievali, Statue Stele.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 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\*\* annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario, grava le unità immobiliari censite al fg. 43 mapp.li 831,830,829; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di Notaio Chianca Gennaro in data 08/02/2007 ai nn. 35615; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 10/02/2007 ai nn. 1631/337 ;

Note: L'iscrizione risulta annotata di Frazionamento in quota in data 13.05.2009 ai nn. 5119/710: fg. 43 mapp.le 862 sub 4 e 10 capitale € 105.000,00, Ipoteca € 210.000,00; **Fg 43 mapp.le 862 subb 6 e 12 Capitale € 200.000,00, Ipoteca € 400.000,00**

- Ipoteca giudiziale\*\*\* annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale La Spezia n. 909/2009 del 03.12.2009; Importo ipoteca: € 19.539,56; Importo capitale: € 19.539,56 ; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 13/01/2010 ai nn. 349/40

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento\* a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa n. 1278/2016 del 29.04.2016 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 13/05/2016 ai nn. 4179/3090;

#### NOTE:

\*La cancellazione comporta un costo pari a € 294,00 cad. per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

\*\*La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari € 35,00 per tasse ipotecarie;

\*\*\*La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca giudiziale comporta un costo pari a € 94,00 (€ 59 + € 35) per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% sul minor importo tra il complessivo d'ipoteca e l'importo del decreto di trasferimento (al momento incognito).

#### 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: Non pervenute

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parzialmente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: ---

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria ante ventennio In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Scrufari Pasquale, in data 03/06/1991, ai nn. 35569; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 19/06/1991, ai nn. 4624/3315.

Note: [REDACTED] vendeva oltre ad altro il terreno distinto al fg. 43 mapp.le 262 [REDACTED] Maria che acquistata per la quota di 1/1.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di Permuta a favore e contro - a rogito di Notaio Calabres De Feo Francesco, in data 07/12/2006, ai nn. 61189; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 04/01/2007, ai nn. 145/96.

Note: Riguarda le unità immobiliari distinte al fg. 43 mappali 829, 830 e 831 (permuta di beni con bene futuro).

SI RIMANDA AL CERTIFICATO NOTARILE a nome di [REDACTED], DOTT. NOTAIO CARMELA RESSA prodotto in atti.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di Trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Donetti Gianni, in data 21/11/2008, ai nn. 39282/20272; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 17/12/2008, ai nn. 14667/10026.

Note: [REDACTED] (IM) mantenendo la stessa denominazione ed il medesimo codice fiscale. Indicati in nota le unità in Aulla CF fg. 43 mapp.li 829, 830, 831, oltre ad altro.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di Rettifica - a rogito di Notaio Donetti Gianni, in data 27/02/2009, ai nn. 39770/20654; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data

09/03/2009, ai nn. 2716/1965.

Note: Rettifica all'atto del Notaio Donetti Gianni n. 39282/20272 del 21.11.2008

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (attuale proprietaria). In forza di Trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Matteucci Plerangelo, in data 10/11/2011, ai nn. 79465/29381; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 29/11/2011, ai nn. 11083/7965.

Note: [REDACTED] trasferiva la propria sede in Albenga (SV) mantenendo la stessa denominazione ed il medesimo codice fiscale.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica edilizia n° 5772 - Permesso di Costruire n° 04 del 12.01.2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Complesso residenziale

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 12/01/2007

Numero pratica: Permesso di costruire in Variante n. 16/2009 del 27.03.2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Complesso residenziale

Oggetto: Variante

Abitabilità/agibilità in data 18/06/2009 al n. di prot. 10734

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: CONFORME

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n° 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	SA 1 - Area di tutela ambientale (zona agricola)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

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:****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità abitativa è costituita da un piano seminterrato composto da un vano cantina con ripostiglio e servizio igienico e da un garage, identificato al fg. 43 mapp.le 862 sub 12, comunicante con la suddetta cantina mediante porta interna; piano terra composto da cucina-soggiorno, camera, antibagno e bagno; piano primo (sottotetto) costituito da un ampio ambiente indiviso. L'unità è inoltre dotata di una superficie porticata, prospiciente il piano terra, corte esclusiva pertinenziale esterna e balcone al piano primo. A nord e est la proprietà è delimitata da un muro di contenimento in c.a., verso sud da una recinzione metallica con accesso pedonale e carrabile in prossimità del garage, quest'ultimo dotato di porta basculante. L'accesso all'abitazione è garantito da una rampa di scale esterna (lato est) che raggiunge il piano terra.

Internamente i tre piani sono collegati una una rampa di scale in muratura. Tutti gli ambienti siti sia al piano terra che al piano primo risultano pavimentati e intonacati; i servizi igienici sono dotati di rivestimento e sanitari; mancano gli infissi interni al piano primo, presenti al piano terra ad eccezione che nel bagno. Il piano sottotetto risulta realizzato al grezzo: dotato di massetto portaimpanti, intonaco, predisposizione impianto elettrico e termo-idraulico. Gli impianti, elettrico ed idraulico, sono stati realizzati sia al piano seminterrato che primo, la caldaia non risulta in loco ma predisposto l'allaccio sulla parete ovest del portico. L'immobile è dotato di infissi esterni in pvc (porte finestre, finestre, persiane e portoncino d'ingresso). La corte esclusiva esterna risulta parzialmente pavimentata.

Benchè il GARAGE sia identificato catastalmente come unità autonoma (fg. 43 mapp.le 862 sub 12), di fatto, risulta comunicante con il bene principale (CORPO A) distinto al Fg 43 mappale 862 sub 6 e pertanto verrà valutato come accessorio della suddetta unità immobiliare principale. (ALLEGATO A)

**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq 398,00 di cui mq 77 (lordi) residenziali oltre a mq 20 di garage (si veda schema relative al calcolo della consistenza).

E' posto al piano: seminterrato, piano terra e piano primo.

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.; ha un'altezza utile interna come di seguito: piano seminterrato h circa ml 2,40; piano terra h circa ml 2,70; piano primo h max ml 3,36, h min 2,00.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: normale



Condizioni generali dell'immobile: Lo stato conservativo dell'immobile è buono, gli ambienti interni risultano complessivamente salubri ad eccezione del vano cantina dove si riscontrano tracce di umidità di risalita sulle pareti est e sud. Esternamente si evidenziano infiltrazioni di acque meteoriche che hanno comportato il rigonfiamento e/o distacco degli intonaci in prossimità di soglie e scossaline del portico-loggia (piano terra); le pavimentazioni esterne risultano in alcuni punti sconnesse e la vegetazione spontanea infestante sta invadendo la corte esterna (Allegato B).

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003-2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Alla richiesta di Attestazione di Abitabilità, rilasciata in data 18.06.2009 prot. 10734 - Comune di Aulla, sono state allegate le dichiarazione di conformità degli impianti alle normative all'epoca vigenti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas
Potenza nominale	Non riscontrabile
Epoca di realizzazione/adequamento	2003-2007
Note	Alla richiesta di Attestazione di Abitabilità, rilasciata in data 18.06.2009 prot. 10734 - Comune di Aulla, sono state allegate le dichiarazione di conformità degli impianti alle normative all'epoca vigenti.

**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:**

Si considera la superficie commerciale data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota spettante delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisori interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pretinenze accessorie - Piano Seminterrato	superf. esterna lorda	45,00	0,50	22,50
Residenziale - PT	superf. esterna lorda	77,00	1,00	77,00
Pertinenze accessorie - Sottotetto	superf. esterna lorda	85,00	0,50	42,50
Pertinenze ornamentali - Portico	superf. esterna lorda	16,00	0,30	4,80
Pertinenze ornamentali - Balcone	superf. esterna lorda	6,00	0,30	1,80
Pertinenze ornamentali - Corte esclusiva	superf. esterna lorda	169,00	0,10	16,90
		<b>398,00</b>		<b>165,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: porzione di edificio trifamiliare.

**Accessori**

A

1. Garage (fg 43 mapp.le 862 sub posto al piano seminterrato composto da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 20,00 mq  
Valore a corpo: € 9.000,00

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione, al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima.

E' opportuno rilevare come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**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 Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2016 – Semestre 2;

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

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: AULLA

Fascia/zona: Suburbana/ALBIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Box: €/mq 420,00 (minimo) €/mq 530,00 (massimo)

Abitazioni civili: €/mq 1100 (minimo) € 1600,00 (massimo)

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage (fg 43 mapp.le 862 sub 12)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pretinenze accessorie - Piano Seminterrato	22,50	€ 1.200,00	€ 27.000,00
Residenziale - PT	77,00	€ 1.200,00	€ 92.400,00
Pertinenze accessorie - Sottotetto	42,50	€ 1.200,00	€ 51.000,00
Pertinenze ornamentali - Portico	4,80	€ 1.200,00	€ 5.760,00
Pertinenze ornamentali - Balcone	1,80	€ 1.200,00	€ 2.160,00
Pertinenze ornamentali - Corte esclusiva	16,90	€ 1.200,00	€ 20.280,00
Valore corpo			€ 198.600,00
Valore Accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 207.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 207.600,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage (fg 43 mapp.le 862 sub 12)	165,50	€ 207.600,00	€ 207.600,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% (€ 20.760,00) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 186.840,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

trova:

**€ 186.840,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 186.840,00**

**ALLEGATI**

- Allegato A "Planimetrie Catastali";
- Allegato B "Elaborato Fotografico"
- Allegato C "Contratti"

Data generazione:

16-05-2017

L'Esperto alla stima  
**Paola Petretti**

