

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **131/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/02/2017 ore 9.15

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podesta**

| |
|---|
| <p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto n. 1</p> |
|---|

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Mazzini n. 29 - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio **22**, particella **486**, subalterno **28**, categoria **A/4**, classe **8**, consistenza vani **4,5**, superficie **mq 86**, rendita **€ 371.85**

Intestato a: [REDACTED]

Scheda catastale: Prot. B2524 del 22/10/1997,

Indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n. 29, piano 2, comune Aulla,

2 **Stato di possesso:** Occupato con titolo

.

3 **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile

4 **Creditori Iscritti:**

1- [REDACTED]

5 **Comproprietari:** Nessuno

6 **Misure Penali:** NO

7 **Continuità delle trascrizioni:** SI

8 **Prezzo**

Bene: Piazza Mazzini n. 29 - Aulla - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Prezzo di vendita € 68.600,00

Beni in **Aulla (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Aulla**
Piazza Mazzini n. 29

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (Massa Carrara)

CAP: 54011 frazione: **Aulla, Piazza Mazzini n. 29**

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati (Allegati nn. 2 - 3):

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio **22**, particella **486**, subalterno **28**, categoria **A/4**, classe **8**, consistenza vani **4,5**, superficie **mq 86**, rendita **€ 371.85**

Intestato a: [REDACTED]

Scheda catastale: Prot. B2524 del 22/10/1997 (Allegato n. 4),

Indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n. 29, piano 2, comune Aulla,

Confini: vano scale comuni, subalterno 29, mappali 490, 489, distacco su piazza Mazzini, sa.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla planimetria catastale nell'angolo sud-est, a confine con i mappali 490 e 489, il vano esistente è suddiviso in due spazi da una parete centrale che successivamente all'accatastamento è stata eliminata

generando un unico vano che è adibito a cucina-pranzo; sempre sulla planimetria catastale la cucina è indicata in altro vano che è risultato adibito a camera.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di parete interna

Note: Spese tecniche e diritti di segreteria da versare sono stati stimati complessivamente in € 1000

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia è una palazzina su tre piani fuori terra, contigua su più lati ad altri fabbricati, situata nel centro storico di Aulla (Allegati n. 1a-1b).

La località è caratterizzata da un aggregato storico di edifici in parte ricostruiti nel dopoguerra, dato che la cittadina di Aulla durante l'ultimo evento bellico è stata semidistrutta; nella periferia verso l'autostrada negli ultimi decenni sono stati realizzati numerosi fabbricati condominiali.

La destinazione prevalente è quella residenziale, con la presenza di attività commerciali e piccole attività artigianali

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada mt 1500, Stazione ferroviaria mt 300

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2016 non registrato con cadenza mensile (Allegato n. 7).
Tipologia contratto: Durata un anno, scadenza 31/05/2017

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 a favore di [redacted]
[redacted]; Importo ipoteca: L. 210.000.000;
Importo capitale: L. 105.000.000 ; Iscritta a Massa-Carrara in data 29/02/2000
al n. 292 di particolare

- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted], Deri-
vante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: €
8.590,00 ; Iscritta a Massa-Carrara in data 20/02/2013 al n. 139 di particolare;
Note: L'ipoteca grava sul 1/2 di piena proprietà appartenente a [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: Verbale di Pigno-
ramento Immobili trascritto a Massa-Carrara in data 13/10/2015 al n. 6128 di
particolare;

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: 300,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Alla fine dell'anno
2015, a carico dell'appartamento in stima, rimangono spese insolte per un importo di €
2.085,12 a cui si aggiungono € 284,29 relative all'anno 2016 come risulta dal "preventivo
gestione ordinaria anno 2016 (Allegato n. 12a e 12b)

Millesimi di proprietà: 32,25

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Le spese insolte degli ultimi due anni ammontano ad € 800 circa
somma da decurtare al valore di stima dell'immobile.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietà: [REDACTED] hanno acquistato il bene in perizia in regime di comunione dei beni, ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto compravendita rogito di Notaio Fiammetta Chiaradini, in data 25/02/2000, ai nn. 39517/14985; trascritto a Massa Cararra, in data 29/02/2000, al n.1193 di particolare (Allegato n. 13).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 61/97 del 10/09/1997 (Allegato n. 8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e divisione in due unità abitative di un appartamento

Abitabilità in data 17/11/1998 al n. di prot. 17615 (Allegato n. 9)

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è stato realizzato prima del 1/9/1967 come dichiarato nell'atto di provenienza Notaio Fiammetta Chiaradini, in data 25/02/2000, ai nn. 39517/14985; trascritto a Massa Cararra, in data 29/02/2000, al n.1193 di particolare

7.2 Conformità urbanistica: Nessuna

DESCRIZIONE DEL BENE di cui al punto A

Il bene immobile consiste in un appartamento in Comune di Aulla Piazza Mazzini n. 29, situato al piano secondo di fabbricato condominiale formato da piano terra destinato ad attività commerciali e due piani superiori adibiti a residenziale.

Si accede all'appartamento da vano scala comune con scala a doppia rampa non provvisto di ascensore.

Al suo interno l'appartamento è formato da ingresso, cucina-pranzo, due camere, bagno e disimpegno (Allegato n. 5).

Una delle due camere è illuminata da tre piccole aperture circolari tipo oblò, mentre il bagno è illuminato da lucernaio.

1. Quota e tipologia del diritto: [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto: [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: **2**

L'edificio è stato costruito nel: **Precedentemente all'anno 1942**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1997**

ha un'altezza utile interna di circa m. Ingresso ml 2.60, una delle camere e cucina ml 2.95, seconda camera ml 2.25, corridoio ml 2.25

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

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento versa in uno stato di manutenzione mediocre (Vedi documentazione fotografica allegato n. 6).

Le finiture sono del tipo economico e si è rilevato un generale deterioramento delle stesse dovuto ad un naturale invecchiamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse - Note: Finestre dotate di vetro singolo |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse - Note: disimpegno, camere e wc |
| Pavim. Interna | materiale: Moquet condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato condizioni: scarse - Note: Cucina-pranzo |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino di ingresso rinforzato condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: scarse |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: scarse |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: Vedi dichiarazione di conformità 23/10/1997 (Allegato n. 10) allegato al certificate di abitabilità |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in ghisa conformità: Vedi dichiarazione di conformità 16/10/1997 (Allegato n. 11) allegato al certificate di abitabilità |

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

DATI DIMENSIONALI

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenza | sup reale lorda | 88,00 | 1,00 | 88,00 |
| | | 88,00 | | 88,00 |

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile da stimare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € al mq di superficie lorda commerciale;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, stime giudiziarie, indagini presso agenzie immobiliari, valori OMI

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenza | 88,00 | € 800,00 | € 70.400,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 70.400,00

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 70.400,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 70.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 70.400,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| A | Abitazione di tipo popolare [A4] | 88,00 | € 70.400,00 | € 70.400,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- A sottrarre dal valore di stima come sopra determinato il rimborso forfettario delle spese condominiali insolute dell'ultimo biennio dalla vendita, determinate in € 800.
- A sottrarre dal valore di stima come sopra determinato le spese tecniche e diritti di segreteria, stimati complessivamente in € 1000, necessari per la variazione all'Ufficio del Territorio della Planimetria catastale.

| | |
|--|-------------|
| Valore di stima dell'immobile | € 70.400,00 |
| A sottrarre le spese condominiali insolute nel biennio preced. | € 800,00 |
| A sottrarre le spese per la regolarizzazione atti catastali | € 1.000,00 |

| | |
|--|--------------------|
| VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE | € 68.600,00 |
|--|--------------------|

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 68.600,00**

Testo per ordinanza di vendita:

Piena proprietà su porzione di fabbricato, ubicato in Comune di Aulla (MS), Piazza Mazzini n. 29, consistente in appartamento al piano secondo, composto da ingresso, cucina-pranzo, due camere, bagno e disimpegno, censito al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 22, particella 486, subalterno 28, categoria A/4, classe 8, consistenza vani 4,5, superficie mq 86, rendita € 371.85.

Allegati

- 1-Vista realistica dall'alto
- 2-Estratto di Mappa
- 3-Visure catastali
- 4-Planimetria catastale
- 5-Restituzione grafica
- 6-Documentazione fotografica
- 7-Contratto di affitto
- 8-Concessione edilizia n. 61/97
- 9-Abitabilità
- 10-Dichiarazione conformità impianto elettrico
- 11- Dichiarazione conformità impianto riscaldamento
- 12- Resoconto rate condominiali non corrisposte
- 13-Atto di provenienza

Data generazione:

07-12-2016

L'Esperto alla stima
Arch Marco Bondielli