

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

promossa da: **Unione di Banche Italiane Spa**

contro: **XXXXXXXX XXXXXXXX**  
**XXXXXXXX XXXXXXXX**

**N.R.G. E.I. 86/2017**

data udienza: ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2018 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**Immobile in Via Malacosta 15**  
**Aulla (MS)**

**Esperto alla stima:** Ing. Davide Ambrosini  
**Codice fiscale:** MBRDVD75P25I449V  
**Studio in:** Via Variante Aurelia 17 - Sarzana  
**Email:** dav.ambrosini@gmail.com  
**Pec:** davide.ambrosini@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via Malacosta N. 15 - Malacosta - Aulla (MS) - 54011**

**Lotto: 1 - Immobile in Via Malacosta 15 - Aulla (MS)**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** IMMOBILE 1 -Foglio 11, mapp. 312 sub. 1

**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

foglio 11, particella 312, subalterno 1, indirizzo VIA MALACOSTA n. 15, piano T-1-2, comune Aulla (MS), categoria A/5, classe 4, consistenza 6,5, superficie 149, rendita € 281,99

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** IMMOBILE 1 -Foglio 11, mapp. 312 sub. 1

**Possesso:** Libero

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** IMMOBILE 1 -Foglio 11, mapp. 312 sub. 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** IMMOBILE 1 -Foglio 11, mapp. 312 sub. 1

**Creditori Iscritti:** B@NCA 24-7 Società per Azioni, CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA Società per Azioni, Unione di Banche Italiane Spa

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** IMMOBILE 1 -Foglio 11, mapp. 312 sub. 1

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** IMMOBILE 1 -Foglio 11, mapp. 312 sub. 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 60.000,00

Beni	in	Aulla	(MS)
Località/Frazione <b>Malacosta</b>			
Via Malacosta N. 15			

**Lotto: 1 - Immobile in Via Malacosta 15 - Aulla (MS)**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
 La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **IMMOBILE 1 - Foglio 11, mapp. 312 sub. 1.**

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Loc. Malacosta, Via Malacosta N. 15

Note: Fabbricato di civile abitazione disposto su tre livelli (PT, P1 e P2) con corte di pertinenza

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2;  
 XXXXXXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2,  
 foglio 11, particella 312, subalterno 1, indirizzo VIA MALACOSTA n. 15, piano T-1-2, comune Aulla (MS), categoria A/5, classe 4, consistenza 6,5, superficie 149, rendita € 281,99

**Derivante da:** Medesimo identificativo catastale dalla data dell'impianto meccanografico (cfr. visure storiche allegate)

**Confini:** Lato Nord-Est, mapp. 308 (Foglio 11), lato Nord-Ovest Via Malacosta, lato Sud-Ovest mapp. 315 (Foglio 11) e lato Sud-Est mapp. 542 (Foglio 12).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXX XXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza [REDACTED]  
 [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXX XXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 29-07-2006

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note sulla conformità catastale: L'immobile risulta regolare dal punto di vista catastale: la planimetria depositata risulta conforme allo stato di fatto analizzato mediante il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione del primo accesso all'immobile.

Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene. Il numero civico indicato nel certificato di residenza e sulla porta di ingresso è il 23, mentre catastalmente risulta il 15.

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

NO

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

L'area in cui si colloca l'Immobile 1 oggetto di valutazione si sviluppa nella frazione di Malacosta, piccolo insediamento che dista circa 3 chilometri dal centro del Comune di Aulla (MS). Il borgo si sviluppa nella Valle del Taverone lungo una diramazione della Strada Provinciale Massese SP665, un'importante Via di Comunicazione che, attraverso il Passo del Lagastrello valica l'Appennino Tosco-Emiliano. La frazione di Malacosta è composta da una ventina di edifici disposti lungo la viabilità principale, sviluppati su due/tre piani e costruiti prevalentemente in muratura portante, in epoca anteriore al 1900, in generale abitati e in buone condizioni.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Centro sportivo Via Ronco (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** Vallate del Magra e del Taverone.

**Attrazioni storiche:** Borghi della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:**

Stazione di Aulla Lunigiana 3,5 Km;

Svincolo Autostrada A15 5,5 Km;

Linea bus 34 AULLA - OLIVOLA - AULLA 300 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: L'immobile risulta libero perchè gli esecutati risiedono entrambi nel Comune di Licciana Nardi (MS), rispettivamente la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX in Via XXXXXXXX [REDACTED] e il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] (cfr. certificato di residenza allegato). Durante il primo accesso all'Immobile, avvenuto in data 27/04/2018, alla presenza costante del Custode Giudiziario Dott. Paolo DEL FIANDRA e dell'Esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, quest'ultimo ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "non esistono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione". Lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra dichiarato e sottoscritto dal Sig. XXXXXXXX

**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:

- **Descrizione onere: Diritto di passo;** A rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Aulla (MS) in data 04/08/2005 ai nn. 75399/15912; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 24/08/2005 ai nn. 9095/5601; Nell'atto di compravendita sopra menzionato (cfr. nota di trascrizione relativa) si precisa che: "l'aia n. 307 e la corte del fabbricato n. 308 sono gravate di diritto di passo a favore di quanto compravenduto (Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare - N.d.R.); - che quella parte della scala dal piano terra al piano primo è gravata da diritto di passo a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria del mappale 308 posto sul confine Nord-Est dell'Immobile pignorato - N.d.R.); - che si fa riferimento a quanto precisato nell'atto a mio rogito in data 31/012/2004 rep. 73277 (reg.to ad Aulla il 18/01/2005 al n. 60)" .

- **Descrizione onere: Rinuncia diritti di passo;** A rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Aulla (MS) in data 06/05/2008 ai nn. 80646/18200; Registrato a Aulla (MS) in data 22/05/2008 ai nn. 678/1T; ATTO DI PRECISAZIONE con il quale i Sig.ri - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sposata in separazione dei beni - XXXXXXX XXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, - XXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXconiugi, in comunione legale dei beni premettono che: - "che con atto a mio rogito del 31 dicembre 2004 rep.73277 (reg.to ad Aulla il 18 gennaio 2004 al n.60) trascritto a Massa il 20 gennaio 2005 al n.329 di form. la Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistava l'unità immobiliare posta in Comune di AULLA, località Malacosta riportata nel NCEU al foglio 11 particella 308 con diritto all'aia n.307 comune ai numeri 308 e 532 già 441; - che con atto a mio rogito del 4 agosto 2005 rep.75.399 (reg.to ad Aulla il 22 agosto 2005 al n.897) trascritto a Massa il 24 agosto 2005 al n.5601 di form. i Signori XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX acquistavano l'unità immobiliare posta in Comune di AULLA, località Malacosta riportata nel NCEU al foglio 11, particella 312/1 con diritto di passo sull'aia (307) e sulla corte del fabbricato 308; - che in quest'ultimo atto si riconosceva sulla scala dal piano terra al piano primo il diritto di passo a favore della Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; - che i componenti hanno raggiunto un accordo allo scopo di rinunciare ai rispettivi diritti; tutto ciò premesso e da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti convengono e stipulano quanto segue: Art.1) I Signori XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX dichiarano di rinunciare al diritto di passo sull'aia (307) e sulla corte del fabbricato 308. Art.2) La Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: - rinuncia al diritto di passo su quanto indicato con colore rosa nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera "A", previa sottoscrizione delle parti e di me Notaio, omessane la lettura per volontà degli stessi; - riconosce che quanto sopra è di proprietà esclusiva dei Signori XXXXXXX-XXXXXXXX, così come risulta dall'atto a mio rogito del 4 agosto 2005 di cui in premessa; - si riserva il diritto di passo solo sulla scala esclusivamente per poter eseguire opere di manutenzione sulla facciata del fabbricato posta a sinistra della scala suddetta. Art.3) I componenti autorizzano me Notaio ad esperire tutte le formalità di legge con esonero da ogni responsabilità.[...]". N.B.: Si precisa che il sopracitato "ATTO DI PRECISAZIONE" non risulta trascritto alla C.RR.II. di Massa, ma solamente registrato ad Aulla come sopra specificato. .

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

## 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di B@NCA 24-7 Società per Azioni contro XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;





mente per la quota di 1/2, del bene oggetto della presente stima censito nel N.C.E.U. del Comune di Aulla (MS) Foglio 11, mapp. 312, sub. 1.

Si precisa che la predetta eredità è stata accettata tacitamente in forza dell'atto a rogito Notaio Vertere Morichelli in data 04/08/2005, accettazione trascritta a Massa-Carrara il 24/08/2005 ai numeri R.G. 9094 e R.P. 5600.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXX XXXXXXX, [REDACTED] Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED] Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 04/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i);

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Aulla (MS), in data 04/08/2005, ai nn. 75399/15912; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 24/08/2005, ai nn. 9095/5601.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato gli esecutati Sig.ri XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzati, acquistano il diritto di proprietà, ciascuno per la quota di 1/2, dalle Signore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del bene censito nel N.C.E.U. del Comune di Aulla (MS) Foglio 11, mapp. 312, sub. 1, oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato di civile abitazione censito nel N.C.E.U. del Comune di Aulla al F. 11, mapp. 312, sub. 1, è un edificio costruito in data antecedente al 01/09/1967 come desumibile da atto notarile di acquisto a favore degli esecutati, redatto in Aulla il 04/08/2005 dal Notaio Vertere MORICHELLI, trascritto alla C.RR.II. di Massa il 21/08/2005, R.G. N. 9095, R.P. N. 5601. Considerato che, a seguito di istanza ad Accesso ai Documenti Amministrativi relativa all'Immobile oggetto della presente Esecuzione presentata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il Responsabile ha dichiarato che "nell'archivio edilizio comunale non vi sono pratiche intestate ai nominativi richiesti" (esecutati e precedenti proprietari N.d.R.). Non si rilevano difformità di tipo urbanistico ed edilizio in quanto lo stato dell'Immobile 1, alla data del sopralluogo, trova corrispondenza con la relativa planimetria catastale e la descrizione dello stesso nell'atto di trasferimento sopra menzionato. Pertanto l'Immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 17 del 26.02.1999
Zona omogenea:	Zona " A/B " Aree di Insediamento Storico A/B
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 42
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXXXXXXXXN. [REDACTED]

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di XXXXXXXX XXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza [REDACTED]

Stato Civile: coniuga-

ta - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **242,40**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: inizio XX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Malacosta N. 15;

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

- Note: Sotto il manto di copertura non è presnte alcun tipo di coibentazione. Il sottotetto è realizzato con un controsoffitto in cannucciato intonacato non strutturale.

Scale

tipologia: **a rampe** materiale: **marmo** ubicazione: **esterna** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Rampa da piano terra a piano primo

Scale

tipologia: **a rampe** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Rampa da piano primo a piano secondo

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **pesime**

Riferito limitatamente a: Solaio di copertura volume ad un unico piano destinato a cantina e posto nell'estremità Sud dell'Imm- Note: Il solaio non garantisce l'impermeabilizzazione dei locali sottostanti che presentano muffe e infiltrazioni diffuse

Strutture verticali

materiale: **muratura in pietra** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno**

Riferito limitatamente a: infissi camere 2 e 3 piano secondo

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione:

**inesistente** condizioni: **pessime**

- Note: Il portone di ingresso è in condizioni sufficienti

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Piano primo
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Piano terra
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> - Note: Le pareti di tamponamento hanno spessore pari a 15 cm.
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Il cemento presenta diverse fessurazioni con presenza di vegetazione
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Piano primo - terrazza lato strada
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in klinker</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Piano primo - terrazzo lato strada e Piano secondo terrazzo camera 1
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in klinker</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Piano primo - terrazza cucina e Piano secondo terrazzo disimpegno (lato Nord - Est)
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Marmo posato ad opus incertum
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Piano primo
Pavim. Interna	materiale: <b>cementine</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Piano primo
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevata</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>non rilevata</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>non rilevata</b> condizioni: <b>non rilevata</b> conformità: <b>non rilevata</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> condizioni: <b>non rilevate</b> conformità: <b>non rilevata</b> - Note: E' presente 1 servizio igienico, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. E' presente un boiler elettrico per la produzione di ACS

Termico

tipologia: **assente**

- Note: Sono presenti camino a piano primo e stufa a gas (alimentata da bombola) in cucina

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

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

**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:**

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantine - Piano terra	superf. esterna lorda	83,00	0,25	20,75
Porticato - Piano terra	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
Residenza - Piano primo	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
terrazzi - Piano primo	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
Residenza - Piano secondo	superf. esterna lorda	60,70	1,00	60,70
terrazzi - Piano secondo	superf. esterna lorda	5,70	0,30	1,71
		<b>242,40</b>		<b>154,16</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2- 2017

Zona: COLLINARE CON FRAZIONI SPARSE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori**

IMMOBILE 1 -Foglio 11, mapp. 312 sub. 1

1. Cortile

Posto al piano terra  
Composto da cortile  
Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq  
Valore a corpo: € 1000

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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili 1 e 2 sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" dell'immobile 1, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quella in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/ADIACENZE SS. N.63) e Microzone Catastali (N.3), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

**8. Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Aulla;
- Fascia/zona: Extraurbana/ZONA COLLINARE CON FRAZIONI SPARSE
- Codice di zona: R1;
- Microzona catastale n.: 4;
- Tipologia prevalente: Non presente;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 2 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 670 e uno massimo di €/mq 1000 (valore medio €/mq 835);

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

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile N. 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile N. 1: €/mq 450,00

;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

## 8. Valutazione corpi:

### IMMOBILE 1 -Foglio 11, mapp. 312 sub. 1. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Cor-tile

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantine - Piano terra	20,75	€ 450,00	€ 9.337,50
Porticato - Piano terra	1,50	€ 450,00	€ 675,00
Residenza - Piano primo	62,00	€ 450,00	€ 27.900,00
terrazzi - Piano primo	7,50	€ 450,00	€ 3.375,00
Residenza - Piano secondo	60,70	€ 450,00	€ 27.315,00
terrazzi - Piano secondo	1,71	€ 450,00	€ 769,50
Valore corpo			€ 69.372,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 70.372,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.372,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
IMMOBILE 1 - Foglio 11, mapp. 312 sub. 1	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Cortile	154,16	€ 70.372,00	€ 70.372,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 10.555,80

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.816,20

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 60.000,00

## INDICE ALLEGATI

Immobile individuato nel N.C.E.U. - Comune di Aulla (MS) Foglio 11 mapp. 312 sub. 1

1. Estratto di mappa: Foglio 11 mapp. 312, sub.1;
2. Visure
  - 2.1. Visura - Foglio 11 mapp. 312 sub. 1;
  - 2.2. Visura storica Foglio 11 mapp. 312 sub. 1;
3. Planimetria catastale **Immobile 1:** Foglio 11 mapp. 312 sub. 1;
4. Documentazione fotografica **Immobile 1:** Foglio 11 mapp. 312 sub. 1;
5. Planimetrie di rilievo **Immobile 1:** Foglio 11 mapp. 312 sub. 1
  - 5.1. Pianta Piano terra
  - 5.2. Pianta Piano primo
  - 5.3. Pianta Piano secondo
6. Certificati di residenza ed estratto per riassunto di atto di matrimonio di XXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX
7. Stralci cartografici Comune di Aulla (MS):
  - 7.1. Stralcio Regolamento Urbanistico
  - 7.2. Stralcio NTA R.U. art. 42
8. Stralcio zone OMI - Comune di Aulla (MS)  
Zona R1 - Destinazione Residenziale
9. Certificato Notarile
10. Ispezioni ipotecarie:
  - 10.1. Elenco sintetico delle formalità per XXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX
  - 10.2. Note di trascrizione:
 

10.2.1. Denuncia di successione R.G. 1414/ R.P 1027	del 11/02/2003
10.2.2. Atto di compravendita R.G. 9095/ R.P 5601	del 24/08/2005
10.2.3. Accettazione tacita di eredità R.G. 9094/ R.P 5600	del 24/08/2005
10.2.4. Ipoteca volontaria R.G. 9096/ R.P. 1797	del 24/08/2005
10.2.5. Accettazione tacita di eredità R.G. 16242/ R.P 10872	del 28/12/2006
10.2.6. Ipoteca volontaria R.G. 4525/ R.P. 895	del 02/05/2008
11. Atti notarili
  - 11.1. ATTO DI PRECISAZIONE - Registrato a Aulla (MS) in data 22/05/2008 ai nn. 678/1T

Data generazione:  
23-09-2018

L'Esperto alla stima  
Ing. Davide Ambrosini