
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA**

contro: 

N° Gen. Rep. **149/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Tania Brunetti**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico**

Esperto alla stima: **Andrea Tassi**

Codice fiscale: TSSNDR85T19B832N

Partita IVA: 01260720451

Studio in: Via Carlo Sforza 99/A - 54038 Montignoso

Telefono: 0585489777

Fax: 1782762620

Email: geometratassi@gmail.com

Pec: andrea.tassi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ronco n. 10/b - Quercia - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] foglio 11, particella 624, subalterno 8, indirizzo Via Ronco, piano S1 - T - 1, comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 192, rendita € 587,47

Corpo: Garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] foglio 11, particella 624, subalterno 4, indirizzo Via Ronco, piano S1, comune Aulla, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie 21, rendita € 31,40

2. Stato di possesso

Bene: Via Ronco n. 10/b - Quercia - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato da Sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 17/01/2018 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo mensile contrattuale indicato è riferito ad entrambi i corpi facenti parte del lotto di vendita (Villetta+garage). Registrato a Aulla il 18/01/2018 ai nn.36 serie 3f Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/01/2022

Corpo: Garage

Possesso: Occupato da Sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 17/01/2018 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo mensile contrattuale indicato è riferito ad entrambi i corpi facenti parte del lotto di vendita. Registrato a Aulla il 18/01/2018 ai nn.36 serie 3f Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/01/2022



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ronco n. 10/b - Quercia - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ronco n. 10/b - Quercia - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA

5. Comproprietari

Beni: Via Ronco n. 10/b - Quercia - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ronco n. 10/b - Quercia - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO



Corpo: Garage

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ronco n. 10/b - Quercia - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ronco n. 10/b - Quercia - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: € 216.554,00



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Quercia**
Via Ronco n. 10/b

Lotto: 001 - Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario per il periodo considerato. La certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente 20 anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato. Il creditore precedente ha depositato la visura storica catastale e l'estratto di mappa attuale mentre non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il perito stimatore produce i certificati catastali aggiornati (Allegato B) ed il certificato cumulativo stato di famiglia-residenza-stato civile (Allegato F)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quercia, Via Ronco n. 10/b

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Ronco n. 10/b - Aulla (MS) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Bene acquistato prima del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 624, subalterno 8, indirizzo Via Ronco, piano S1 - T - 1, comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 192, rendita € 587,47

Derivante da: DATI METRICI: costituzione del 15/07/2004, protocollo MS0041352 in atti dal 15/07/2004. DATI INTESTATARI: strumento Atto Pubblico del 11/10/2006. Repertorio 78681, Rogante Notaio Morichelli Vertere.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 144,95

Confini: Sud-Est mappale 180 Sud-Ovest mappale 629 Nord-Est subalterno 12 Nord-Ovest subalterno 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi, si è riscontrata una non corretta rappresentazione grafica della distribuzione degli spazi interni oltre ad una errata



rappresentazione del portico esterno. Detta planimetria consente comunque l'univoca identificazione del bene.

Regularizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica di variazione al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni, errata rappresentazione del portico esterno.

Redazione e presentazione di pratica DOCFA. L'importo di seguito citato è da intendersi al netto dell'IVA.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione cartografica della sagoma del fabbricato, nello specifico il portico pertinenziale ha sagoma sensibilmente difforme da quella rappresentata in mappa.

Regularizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica di aggiornamento cartografico con procedura PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione cartografica del portico pertinenziale.

Redazione e presentazione di pratica di aggiornamento cartografico con procedura PREGEO. L'importo di seguito citato è da intendersi al netto dell'IVA.: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Note sulla conformità catastale: Nonostante i beni in questione non risultino fedelmente rappresentati nella documentazione catastale in atti il C.T.U. ha scelto di non procedere all'aggiornamento degli atti catastali in quanto le difformità non compromettono l'univoca identificazione del bene.

Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Quercia, Via Ronco n. 10/b

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDAZIONE] Residenza: Via Ronco n. 10/b - Aulla (MS) - Stato

Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio: [REDAZIONE]

Ulteriori informazioni sul debitore: Bene acquistato prima del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE], foglio 11, particella 624, subalterno 4, indirizzo Via Ronco, piano S1, comune Aulla, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie 21, rendita € 31,40

Derivante da: DATI METRICI: costituzione del 15/07/2004, protocollo MS0041352 in atti dal 15/07/2004. DATI INTESATARI: strumento Atto Pubblico del 11/10/2006. Repertorio 78681, Rogante Notaio Morichelli Vertere.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 5.48

Confini: Sud-Est subalterno 5 Sud-Ovest subalterno 19 Nord-Est terrapieno / subalterno 10 Nord-Ovest subalterno 3



Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti risulta conforme all'immobile.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto del pignoramento consiste nei diritti della piena proprietà di una villetta a schiera di recente costruzione con annesso garage, siti nel Comune di Aulla e più precisamente in Via Ronco n°7 nella Frazione di "Quercia". La frazione di "Quercia" dista poco più di 4 km dal centro del Comune di Aulla e rappresenta la periferia ad alto gradiente verde maggiormente apprezzata dalla popolazione di Aulla per la sua vocazione residenziale dovuta ad un posizionamento geografico ottimale in quanto la frazione sorge ad una altezza di circa 180 ml sul livello del mare, sufficientemente distante dal Fiume Magra ed è dotata di una buona rete viaria contornata da panorami tipici delle valli della Lunigiana oltre alla presenza di un centro sportivo e vicina alla stazione ferroviaria. La frazione di Quercia ospita circa 80 edifici di cui la maggior parte utilizzati per tutta la durata dell'anno e la quasi totalità in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Mista agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Impianto sportivo

Servizi offerti dalla zona: Impianto sportivo

Caratteristiche zone limitrofe: Zone ad alto gradiente verde

Importanti centri limitrofi: Centro di Aulla

Attrazioni paesaggistiche: Vallata del Fiume Magra e paesaggi della Lunigiana

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana

Principali collegamenti pubblici: Zona servita dal Servizio Autolinee Toscana Nord, fermata in corrispondenza dell'ingresso pedonale al fabbricato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Ronco n. 10/b

Occupato da Sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 17/01/2018 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo mensile contrattuale indicato è riferito ad entrambi i corpi facenti parte del lotto di vendita (Villetta+garage)..

Registrato a Aulla il 18/01/2018 ai nn.36 serie 3t

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/01/2022

Opponibilità ai terzi:

Note: Il presente contratto di locazione è stato stipulato in data successiva al pignoramento e non è pertanto opponibile alla procedura

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Aulla (MS), Via Ronco n. 10/b

Occupato da Sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 17/01/2018 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo mensile contrattuale indicato è riferito ad entrambi i corpi facenti parte del lotto di vendita..

Registrato a Aulla il 18/01/2018 ai nn.36 serie 3t



Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/01/2022

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA contro [REDACTED], Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 356000; Importo capitale: € 178000 ; A rogito di Dott. Notaio Morichelli Vertere in data 11/10/2006 ai nn. 78682/16819; Iscritto/trascritto a Massa in data 26/10/2006 ai nn. 13813/2609

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Garage

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA contro [REDACTED], Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000 ; A rogito di Dott. Notaio Morichelli Vertere in data 14/01/2010 ai nn. 82514/19621; Iscritto/trascritto a Massa in data 27/01/2010 ai nn. 832/146

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Garage

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 07/10/2017 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Massa in data 24/10/2017 ai nn. 9388/6825;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Garage

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:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Ronco n. 10/b

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 801.35 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1370.98 €

Millesimi di proprietà: 144.95

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: Non specificato

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Aulla (MS), Via Ronco n. 10/b

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 31.53 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 54.14 €

Millesimi di proprietà: 5.48

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/07/2000. In forza di Ante ventennio.

Note: Proprietà dell'appezzamento di terreno ove è stato successivamente edificato il compendio immobiliare. Immobile acquistato a mezzo Atto Pubblico di Compravendita a rogito Dott. Notaio Morichelli Vertere del 28/03/1997 (rep. 31366) trascritto a Massa (MS) il 14/04/1997 al Reg. Part. n. 1990.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/07/2000 al 11/10/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Morichelli Vertere, in data 12/07/2000, ai nn. 46760; trascritto a Massa, in data 21/07/2000, ai nn. 6821/4610.

Note: [REDACTED] acquistava la piena proprietà sull'appezzamento di terreno ove è stato edificato il compendio immobiliare.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] c.f. [REDACTED] (esecutato) dal 11/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza



di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Morichelli Vertere, in data 11/10/2006, ai nn. 78681/16818; trascritto a Massa, in data 26/10/2006, ai nn. 13812/9250.

Note: [REDACTED] (esecutato) acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quercia, Via Ronco n. 10/b

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 38/2001 del 20/07/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 7 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/07/2001 al n. di prot. 5303/2001

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Garage

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quercia, Via Ronco n. 10/b

Numero pratica: Variante n. 53/2003 del 30/12/2003 a C.E. originale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera per realizzazione del complesso edilizio residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/12/2003 al n. di prot. 5472/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, diverse posizioni e dimensioni delle aperture e diversa realizzazione della pavimentazione esterna.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Articolo 209 dell' Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni, diverse posizioni e dimensioni delle aperture e diversa realizzazione della pavimentazione esterna. Il tutto come meglio riscontrabile nell'elaborato grafico TAV 10 prodotte in allegato E.

Presentazione di Attestazione di conformità in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Le difformità riscontrate sono sanabili in parte demolendo parte della tettoia al piano terra ed in parte presentando attestazione di conformità in sanatoria. Ai sensi dell'art.209 comma 6 della l.r.t. 65-2014 il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da € 516,00 ad € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre ai diritti di segreteria per la presentazione della pratica, pari ad € 300,00. Il CTU a titolo indicativo ipotizza una incidenza dei costi tecnici della sanatoria (Diritti di segreteria + sanzione + oneri tecnici) per un importo presunto di circa € 5.000,00

Descrizione delle opere da sanare: Il portico pertinenziale è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio. Detto manufatto risulta in parte non sanabile ed in parte sanabile come meglio descritto nell'elaborato grafico TAV 10 prodotto in allegato E.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione in assenza di titolo edilizio di piccolo sopralco interno in materiale leggero.



Regolarizzabili mediante: Opera da demolire

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione in assenza di titolo edilizio di piccolo soppalco interno in materiale leggero. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato grafico TAV 10 prodotto in allegato E.

Note sulla conformità edilizia: In data 09/12/2004 veniva presentata dalla Società Lunigiana Imprese srl domanda di Condono Edilizio per la sanatoria di garages non oggetto della presente perizia.

In data 22/12/2005 veniva presentata dalla Società Lunigiana Imprese srl Denuncia di Inizio Attività per realizzazione di portici esterni, detta D.I.A. è stata dichiarata inefficace dal Comune di Aulla che procedeva a notificare l'inefficacia della stessa ai committenti in data 08/01/2010.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Non si ravvisano sostanziali difformità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Quercia, Via Ronco n. 10/b

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	compendio immobiliare ricadente in zona BC5 (aree residenziali di completamento)
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 44 - Zone residenziali tipo BC di completamento Sono individuate nelle Tavole del Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico) con apposita retinatura e sigla Bc e sono assimilate alle zone C. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni connesse con la residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (compatibili con la residenza) commerciali, artigianali e artigianato di servizio. Nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni sono consentite destinazioni non residenziali fino al 35% del volume totale, con il rispetto della proporzione a parcheggio di legge. In tutte le zone Bc di completamento sono esclusi negli spazi non residenziali le destinazioni a (sala giochi, Pub, discoteca o attività di intrattenimento rumorose o con orari notturni). I vari parametri sono riportati nello schema e variano in relazione ai vari casi riscontrati all'interno o ai margini del tessuto urbanizzato. Le modalità di intervento costruttivo sono le ristrutturazioni edilizie e la nuova costruzione. Qualora le zone Bc, siano a ridosso di centri storici o nuclei classificati come zona A, le nuove costruzioni dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati in cui inserite. Nei casi di demolizione, di ricostruzione, di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi. All'interno di tali zone, ove esistono, sono fatti salvi i piani attuativi approvati. Nel



	caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della superficie e del volume esistente anche se il relativo indice è superiore a quello ammesso. Alle aree individuate nelle Tavole del R.U. con Bc1 con superficie di lotto minore di mq 800 si applica l'indice IT di 0.30. Quando la zona Bc è a confine con la zona C o B, la potenzialità edificatoria espressa dal lotto Bc può essere anche parzialmente edificata nella adiacente zona C o B. Parte della superficie del mappale n°624 ricade in Aree del Sottosistema Ambientale art.7.8 delle Norme di Attuazione Per una maggiore precisazione si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato sotto la lettera G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,85
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	9,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Distanza minima dai confini consentita: 5,00 MI Distanza minima tra edifici consentita: 10,00 MI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Area sottoposta a vincolo per attrezzature militari e vincolo idrogeologico

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

frazione: Quercia, Via Ronco n. 10/b

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	compendio immobiliare ricadente in zona BC5 (aree residenziali di



	completamento)
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 44 - Zone residenziali tipo BC di completamento Sono individuate nelle Tavole del Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico) con apposita retinatura e sigla Bc e sono assimilate alle zone C. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni connesse con la residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (compatibili con la residenza) commerciali, artigianali e artigianato di servizio. Nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni sono consentite destinazioni non residenziali fino al 35% del volume totale, con il rispetto della proporzione a parcheggio di legge. In tutte le zone Bc di completamento sono esclusi negli spazi non residenziali le destinazioni a (sala giochi, Pub, discoteca o attività di intrattenimento rumorose o con orari notturni). I vari parametri sono riportati nello schema e variano in relazione ai vari casi riscontrati all'interno o ai margini del tessuto urbanizzato. Le modalità di intervento costruttivo sono le ristrutturazioni edilizie e la nuova costruzione. Qualora le zone Bc, siano a ridosso di centri storici o nuclei classificati come zona A, le nuove costruzioni dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati in cui inserite. Nei casi di demolizione, di ricostruzione, di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi. All'interno di tali zone, ove esistono, sono fatti salvi i piani attuativi approvati. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della superficie e del volume esistente anche se il relativo indice è superiore a quello ammesso. Alle aree individuate nelle Tavole del R.U. con Bc1 con superficie di lotto minore di mq 800 si applica l'indice IT di 0,30. Quando la zona Bc è a confine con la zona C o B, la potenzialità edificatoria espressa dal lotto Bc può essere anche parzialmente edificata nella adiacente zona C o B. Parte della superficie del mappale n°624 ricade in Aree del Sottosistema Ambientale art.7.8 delle Norme di Attuazione Per una maggiore precisazione si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato sotto la lettera G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,85
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	9,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Altro:	Distanza minima dai confini consentita: 5,00 MI Distanza minima tra edifici consentita: 10,00 MI
--------	--

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Area sottoposta a vincolo per attrezzature militari e vincolo idrogeologico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una villetta su tre livelli destinata ad abitazione di tipo civile con annessi garage e corte esclusiva. L'abitazione si presenta in buono stato di conservazione e si sviluppa a piano terra, primo ed interrato. A piano terra troviamo un ampio soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico oltre disimpegno/ingresso, scala e ripostiglio; a piano primo troviamo una seconda camera da letto ed un secondo servizio igienico oltre soffitta e vano scale, a piano interrato invece si trova un ampio vano ad uso cantina. Da significare che in fase di sopralluogo si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni a piano primo, nello specifico si è riscontrata la presenza di due camere da letto aggiuntive realizzate nello spazio originariamente destinato a soffitta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Ronco n. 10/b - Aulla (MS) - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Bene acquistato prima del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **359,30**

E' posto al piano: terra, primo ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001-2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 10/b; ha un'altezza utile interna di circa m. a piano terra 2,70 mt, a piano interrato 2,40 mt, a piano primo variabile da 1,85 a 3,50 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta esternamente in discreto stato di conservazione in quanto necessiterebbe di un intervento di tinteggiatura in alcune parti della facciata.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato ad esclusione del vano interrato che presenta copiosi fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **presumibilmente in calcestruzzo armato** condizioni: **apparentemente in ottimo stato**



Copertura	tipologia: a falde materiale: presumibilmente in laterocemento condizioni: apparentemente in ottimo stato
Fondazioni	tipologia: presumibilmente platea in c.a. materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: calcestruzzo armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
Solai	tipologia: presumibilmente in laterocemento condizioni: apparentemente in ottimo stato
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: Apparentemente in ottimo stato
Travi	materiale: Presumibilmente in calcestruzzo armato

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: Non è stato possibile accertare l'esistenza di una coibentazione condizioni: buone - Note: Considerata la recente realizzazione del fabbricato si presume la presenza di un discreto strato termoisolante di copertura.
Pareti esterne	materiale: Presumibilmente in muratura di blocchi in laterizio coibentazione: non accertabile rivestimento: Intonaco con finitura a civile condizioni: da normalizzare - Note: Considerata la recente realizzazione del fabbricato si presume un discreto potere termoisolante
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di ceramica o gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica o gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone



Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Acciaio e Legno**
 accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica o gres** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **Apparentemente buone** conformità: **certificato di conformità non reperibile**

Energia solare tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione: **riscaldamento e scaldabagno** condizioni: **buone** conformità: **non è stato possibile reperire certificato di conformità**

Fognatura tipologia: **Non riscontrabile** rete di smaltimento: **Non riscontrabile** recapito: **non riscontrabile** ispezionabilità : **non riscontrabile** condizioni: **Impossibile da verificare** conformità: **certificato di conformità non reperibile**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **non è stato possibile reperire il certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **non reperibile** **certificato di conformità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** rete di distribuzione: **non accertabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **non accertabili** conformità: **certificato di conformità non reperibile**
 - Note: è presente un ulteriore generatore di calore a biomassa alimentato a pellet posizionato nel vano cantina a piano interrato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato presumibilmente nel 2004



Note	Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile verificare l'adeguatezza dell'impianto ne reperire la relativa dichiarazione di conformità.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Misto con elementi radianti tradizionali in alluminio.
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	Presumibilmente 24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato presumibilmente nel 2004
Note	Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile verificare l'adeguatezza dell'impianto ne reperire la relativa dichiarazione di conformità. Si segnala la presenza di un generatore di calore aggiuntivo a biomasse situato a piano interrato e la presenza di collettori solari sulla copertura.

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 superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta ad uso esclusivo viene computata nella misura del 10% sino alla superficie dell'abitazione e nella misura del 2% per la parte eccedente detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale PT	sup lorda di pavimento	96,99	1,00	96,99
Residenziale P1	sup lorda di pavimento	37,84	1,00	37,84
Stenditoio	sup lorda di pavimento	53,15	0,50	26,58
Balcone P.1°	sup lorda di pavimento	5,35	0,30	1,61
Loggia Piano Terra	sup lorda di pavimento	5,53	0,30	1,66
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	123,00	0,10	12,30
Cantina	sup lorda di pavimento	37,44	0,50	18,72
		359,30		195,69

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2017

Zona: Extraurbana / zona collinare con frazioni sparse

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage**

Il Garage oggetto di pignoramento consiste in un unico vano di circa 6 ml X 3.25 posto nella parte sottostante il piano di campagna delle abitazioni e collegate ai percorsi condominiali esterni tramite una larga scala in muratura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via Ronco n. 10/b - Aulla (MS) - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Bene acquistato prima del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,04**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001-2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a tetto giardino** materiale: **laterocemento** condizioni: **apparentemente sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **presumibilmente platea in c.a.** materiale: **c.a.** condizioni: **non accertabili**



Solai tipologia: **presumibilmente in laterocemento** condizioni: **apparentemente in ottimo stato**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **Apparentemente in ottimo stato**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **apparentemente sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **Tetto giardino** coibentazione: **non accertabile** condizioni: **Apparentemente buone**

Pareti esterne materiale: **calcestruzzo armato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al grezzo** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in ceramica o gres** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **Serranda basculante** materiale: **Acciaio verniciato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **Apparentemente buone** conformità: **certificato di conformità non reperibile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Realizzato presumibilmente nel 2004
Note	Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile verificare l'adeguatezza dell'impianto ne reperire la relativa dichiarazione di conformità.



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 superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta ad uso esclusivo viene computata nella misura del 10% sino alla superficie dell'abitazione e nella misura del 2% per la parte eccedente detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	22,04	1,00	22,04
		22,04		22,04

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2017

Zona: Extraurbana / zona collinare con frazioni sparse

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 360

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone similari, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aulla e zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300.



8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 254.410,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT	96,99	€ 1.300,00	€ 126.087,00
Residenziale P1	37,84	€ 1.300,00	€ 49.192,00
Stenditoio	26,58	€ 1.300,00	€ 34.554,00
Balcone P.1°	1,61	€ 1.300,00	€ 2.093,00
Loggia Piano Terra	1,66	€ 1.300,00	€ 2.158,00
Corte esclusiva	12,30	€ 1.300,00	€ 15.990,00
Cantina	18,72	€ 1.300,00	€ 24.336,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 254.410,00
Valore Corpo			€ 254.410,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 254.410,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 254.410,00

Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.918,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	22,04	€ 450,00	€ 9.918,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.918,00
Valore Corpo			€ 9.918,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.918,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.918,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di	195,69	€ 254.410,00	€ 254.410,00



	tipo civile [A2]			
Garage	Garage o autorimessa [G]	22,04	€ 9.918,00	€ 9.918,00

8.4 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%)	€ 39.649,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.425,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 216.553,68
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 216.554,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è attualmente intestato ad una persona fisica, pertanto la vendita sarà soggetta a normale imposta di registro.

Allegati

- A) Documentazione fotografica
- B) Documentazione catastale
- C) Visure Ipotecarie
- D) Titolo di provenienza
- E) Elaborati grafici
- F) Certificati anagrafici e di Stato Civile
- G) Certificato di Destinazione Urbanistica
- H) Contratto di locazione
- I) Verbale di accesso
- L) Sovrapposizione tra planimetrie catastali e stato di fatto
- M) Titolo edilizio
- N) Computo metrico estimativo
- O) Certificazione amministratore di condominio
- P) Perizia con omissione dati sensibili
- Q) Ricevute di invio

Data generazione:
16-06-2018

L'Esperto alla stima
Andrea Tassi

