
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SOCIETÀ PER AZIONI**

contro: 

N° Gen. Rep. **9/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

**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: Viale Lunigiana n. 2h - Centro Città - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] nato a Palermo [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
foglio 22, particella 1502, subalterno 79, indirizzo Viale Lunigiana, piano 6,
comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 150, rendita €
677,85

Corpo: Garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] nato a Palermo [REDACTED]
foglio 22, particella 1502, subalterno 20, indirizzo Viale Lunigiana, piano S1,
comune Aulla, categoria C/6, classe 7, consistenza 16, superficie 17, rendita €
51.23

2. Stato di possesso

Bene: Viale Lunigiana n. 2h - Centro Città - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Lunigiana n. 2h - Centro Città - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico



Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Lunigiana n. 2h - Centro Città - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Unicredit spa [REDACTED], BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

5. Comproprietari

Beni: Viale Lunigiana n. 2h - Centro Città - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Lunigiana n. 2h - Centro Città - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: Garage

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Lunigiana n. 2h - Centro Città - Aulla (MS) - 54011



Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Lunigiana n. 2h - Centro Città - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: € 202.500,00

Prezzo da occupato:



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Centro Città**
Viale Lunigiana n. 2h

Lotto: 001 - Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì - Il procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa attuale mentre il perito stimatore produce i certificati catastali aggiornati completi di estratti di mappa, planimetrie catastali, visure storiche ed ordinarie (Allegato B).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Centro Città, Viale Lunigiana n. 2h

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Viale Lunigiana n. 2/H - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Acquisto della piena proprietà come bene personale in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] a Palermo il [redacted] C.F: [redacted]
[redacted] foglio 22, particella 1502, subalterno 79, indirizzo Viale Lunigiana, piano 6, comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 150, rendita € 677,85

Derivante da: DATI METRICI: variazione nel classamento del 24/03/2006, protocollo n. MS0018287, in atti dal 24/03/2006. DATI INTESTATARI: Atto Pubblico del 02/05/2006, nota presentata con modello unico in atti dal 11/05/2006, repertorio n. 6085, Rogante De Luca Tommaso, sede Massa, compravendita n. 4051.1/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di proprietà generali: 33,09 / 1000

Confini: A lato Nord confina con vuoto su sub. 91 (B.C.N.C. a tutti i sub.), a lato Ovest con altro appartamento al sub. 77 e vano scala comune al sub. 35, a lato Sud con altro appartamento al sub. 98 e vano scala comune al sub. 35, a lato Est con vuoto su posti auto esterni di altra proprietà sotto con altro appartamento al sub. 74, e sopra con altro appartamento al sub. 82.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata indicazione dell'orientamento geografico in planimetria (simbolo Nord)



Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria con orientamento corretto.

Redazione e presentazione di nuova planimetria catastale riportante i dati corretti. Gli oneri di seguito quantificati, al netto dell'IVA, sono stati suddivisi al 50% tra le due difformità riscontrate sanabili con unica denuncia di variazione: € 275,00

Oneri Totali: € 275,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggere difformità nella rappresentazione grafica degli spazi interni e difformità nella rappresentazione grafica dei muri divisorii che insistono sul balcone e sul lastrico solare.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria con indicazioni corrette. Redazione e presentazione di nuova planimetria catastale riportante i dati corretti. Gli oneri di seguito quantificati, al netto dell'IVA, sono stati suddivisi al 50% tra le due difformità riscontrate sanabili con unica denuncia di variazione: € 275,00

Oneri Totali: € 275,00

Note sulla conformità catastale: Non si ravvisano particolari difformità nella rappresentazione grafica dell'immobile oltre a quelle già esposte sopra.

Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Centro Città, Viale Lunigiana n. 2h

Quota e tipologia del diritto

1/1 **Piena proprietà**

Cod. **[REDACTED]** - Residenza: Viale Lunigiana n. 2/H - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimoniale **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Acquisto della piena proprietà come bene personale in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione **[REDACTED]** nato a Palermo **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]** foglio 22, particella 1502, subalterno 20, indirizzo Viale Lunigiana, piano S1, comune Aulla, categoria C/6, classe 7, consistenza 16, superficie 17, rendita € 51.23

Derivante da: DATI METRICI: variazione nel classamento del 24/03/2005, protocollo n. MS0016564, in atti dal 24/03/2005. DATI INTESTATARI: Atto Pubblico del 02/05/2006, nota presentata con modello unico in atti dal 11/05/2006, repertorio n. 6085, Rogante De Luca Tommaso, sede Massa, compravendita n. 4051.1/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di proprietà generali: 0,44 / 1000

Confini: A lato Est confina con il subalterno 36 (spazio di manovra comune), a lato Ovest muro controterra, a lato Sud con altro garage al sub. 19, a lato Nord con altro garage al sub. 21, sotto con terreno, sopra con beni comuni ai sub. 45 e 91.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata indicazione dell'orientamento geografico in planimetria (simbolo Nord)



Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria con orientamento corretto.

Redazione e presentazione di nuova planimetria catastale riportante i dati corretti. Gli oneri di seguito quantificati, al netto dell'IVA, sono stati suddivisi al 50% tra le due difformità riscontrate sanabili con unica denuncia di variazione.: € 225,00

Oneri Totali: € 225,00

Note sulla conformità catastale: Non si ravvisano particolari difformità nella rappresentazione grafica dell'immobile oltre a quelle già esposte sopra.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appartamento posto al sesto piano di palazzina di recente costruzione nel pieno centro di Aulla con relativo garage posto al piano interrato. Aulla è un Comune italiano di circa 11000 abitanti sito in Toscana, nella zona conosciuta come Lunigiana, a pochissimi chilometri dal confine con la Liguria. Il paese si trova in una posizione strategica alla confluenza del torrente Aulella nel fiume Magra, dove la vallata si restringe notevolmente, chiusa tra le colline circostanti. Per questi motivi Aulla è un naturale crocevia tra le vie di comunicazione che conducono ai passi della Cisa e del Cerreto, dall'antichità - il paese si trova infatti sul percorso della Via Francigena - sino ai giorni nostri, concentrando in poco spazio il transito di un'autostrada (la A15 Parma-La Spezia), due strade statali (la SS 62 del Passo della Cisa e la SS 63 del valico del Cerreto) e due linee ferroviarie, la Parma-La Spezia e la Aulla-Lucca. Il compendio immobiliare è situato in una zona amena ed appetibile del Comune di Aulla in quanto si trova nella parte di nuova edificazione, vicina al centro storico, servita da strade ben percorribili e sufficientemente servita e dotata di infrastrutture ed opere di urbanizzazione secondaria quali lo stabile ospitante il Comune di Aulla, diversi uffici pubblici tra cui quelli dell'Agenzia delle Entrate e dell'INAIL, diversi istituti bancari, uffici sindacali, studi notarili, scuole e piazze pubbliche.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista con prevalenza di destinazione residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non si ravvisa la presenza di alcun servizio ad alta tecnologia..

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti nella media

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del fiume Magra, territori della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Fortezza della Brunella.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico su gomma (Autobus) 80 ml circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Viale Lunigiana n. 2h

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:



Note: Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Aulla non risulta registrazione di alcun contratto di locazione come da dichiarazione del Direttore Provinciale dell'Agenzia delle Entrate (Allegato H).

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Aulla (MS), Viale Lunigiana n. 2h

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Aulla non risulta registrazione di alcun contratto di locazione come da dichiarazione del Direttore Provinciale dell'Agenzia delle Entrate (Allegato H).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Unicredit spa cont. [redacted]
Derivante da: 0281 Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 20114.53 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 08/03/2013 ai nn. 1921/205

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Garage

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore [redacted]
cont. [redacted] Derivante da: 0200 Decreto Ingiuntivo-Giudice di Pace; importo ipoteca: € 7000; Importo capitale: € 3535.43 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 24/02/2011 ai nn. 1586/247

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Garage

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI, [redacted] sviluppo immobiliare; Derivante da: 175 concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 6720000; Importo capitale: € 3360000 ; A rogito [redacted] in data 23/05/2002 ai nn. 52597; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 30/05/2002 ai nn. 5309/883 ; Note: Annotazione n°6515/1056 del 17/05/2006 nascente da atto di frazionamento in quota in Notar Morichelli Vertere del 01/12/2005 numero di repertorio 76396 Annotazione n°6928/1108 del 25/05/2006 nascente da atto di frazionamento in quota in Notar Morichelli Vertere del 26/04/2006 numero di repertorio 77745 Il contratto di mutuo ipotecario fu stipulato in data 23/05/2002 tra Cassa di



Risparmio di Lucca s.p.a.(oggi B.P.M. s.p.a.)e la società [REDACTED] (dante causa dell'esecutato) e successivamente a tale data le parti procedettero alla restrizione di ipoteca ed al frazionamento delle quote. In data 02/05/2006 il Signor [REDACTED] acquistava gli immobili oggetto di pignoramento accollandosi la quota n°2 del mutuo concesso alla società venditrice la cui quota capitale ammonta ad € 220000 con ipoteca iscritta sugli immobili pignorati per € 440000 (vedi annotazione r.p.1108 r.g.6928)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Garage

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Massa in data 09/01/2018 ai nn. 184/141;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 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: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Viale Lunigiana n. 2h

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 978,98

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori basculante: 70,54 € - Lavori ascensore: 202,39 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3811.68. Informazioni desunte dalla dichiarazione rilasciata dall'Amministratore pro tempore prodotta in allegato (Allegato "L")

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà generale ammontano a 33.09 / 1000

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), Viale Lunigiana n. 2h

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 23.87

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori basculante: 116,55 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 43.37. Informazioni



desunte dalla dichiarazione rilasciata dall'Amministratore "pro tempore" prodotta in allegato (Allegato "L")

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà generale ammontano a 0.44 / 1000

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI AULLA C.F. 01020250450 **proprietario/i ante ventennio al 15/04/2002.** In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - SVILUPPO IMMOBILIARE dal 15/04/2002 al 02/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. [REDACTED] in data 15/04/2002, ai nn. 52105; trascritto a Massa, in data 17/04/2002, ai nn. 3706/2629.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] a Palermo (PA) [REDACTED] dal [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. De Luca Tommaso, in data 02/05/2006, ai nn. 6085/2365; trascritto a Massa, in data 10/05/2006, ai nn. 6150/4051.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Centro Città, Viale Lunigiana n. 2h

Numero pratica: 5676 - C.F. n. 36 del 05/09/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in C.O. e Sanzione Pecuniaria

Note tipo pratica: Art. 138 L.R.T. n. 1/2005 Annullamento del permesso di costruire 1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile la rimozione di vizi riscontrati, il comune applica una sanzione pari al valore venale delle opere abusivamente eseguite valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque non inferiore ad euro 516,00, salvo che con provvedimento motivato dichiari che l'opera contrasta con rilevanti interessi pubblici, disponendo la restituzione in pristino in quanto possibile. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. 2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire. 3. Qualora sia disposta la restituzione in pristino, è dovuta la restituzione dei contributi già versati al comune per le corrispondenti opere.

Per lavori: Sanzione pecuniaria per opere realizzate in parziale difformità dal permesso a costruire

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/12/2005 al n. di prot. 0019737

NOTE: Il presente permesso di costruire veniva rilasciato come 4° variante in corso d'opera alla concessione n. 17/02 del 10/05/2002 e costituisce anche provvedimento in sanatoria ai sensi dell'Art. 139 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, relativamente alle opere realizzate in parziale difformità alle precedenti Concessioni Edilizie.



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggere difformità nella distribuzione degli spazi interni, nel posizionamento delle aperture all'interno del muro perimetrale del fabbricato, nel muro divisorio del balcone e nel muro divisorio e parapetto della terrazza coperta. Dette difformità si ritengono dovute in gran parte ad una imprecisa rappresentazione grafica.

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

Redazione e presentazione di pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della L.R.T. n. 65/2014. Gli importi di seguito citati sono da intendersi al netto dell'IVA.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Benché gran parte delle difformità risultino trascurabili lo scrivente CTU ritiene conveniente ricomprenderle nella sanatoria nell'interesse del futuro proprietario. 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 € 4000. 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 € 4.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porta di accesso al garage è stata realizzata di dimensioni inferiori rispetto al concessionato.

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

Redazione e presentazione di pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della L.R.T. n. 65/2014. L'importo è compreso in quello inerente il corpo appartamento: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Centro Città, Viale Lunigiana n. 2h

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	Perte R.U. 6.2 Aree di Ristrutturazione Urbanistica Attuate e parte in aree per Parcheggi Pubblici Attuate.
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 47- Zone di R.U. Ristrutturazione Urbanistica Le zone di R.U. sono pari del Territorio comunale per le quali funzionalmente e morfologicamente è necessaria un'opera di Ristrutturazione Urbanistica. La



ristrutturazione urbanistica oltre che per le parti esterne, pubbliche o di uso pubblico, può comportare modifiche parziali o totali anche alla destinazione d'uso ed ai parametri dimensionali. L'edificazione su tali aree è consentita previa preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato e/o Recupero. Deve essere garantita la massima integrazione tra le destinazioni d'uso della zona, la rete della viabilità e i servizi, oggetto della progettazione attuativa.

Articolo 27 - Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

Pa parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici **Pb** parcheggi di urbanizzazione primaria.

1. RESIDENZA - I parcheggi di tipo **Pa** debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, in ragione minima di 1 posto scoperto o in autorimessa per ogni unità abitativa. I parcheggi di tipo **Pb** debbono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di pertinenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, nella misura non inferiore al numero complessivo delle unità abitative previste come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio.

2. ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO E DIREZIONALI - I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di mq. 20 per ogni 100 mq. di S.U. I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U.

3. ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 300 MQ. I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di mq. 100 ogni 100 mq. di S.U. I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U.

4. CINEMA - TEATRI - LOCALI PER SPETTACOLO - I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura di 60 mq. ogni 100 mq. di S.U. I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.

5. PUBBLICI ESERCIZI (RISTORANTI - TRATTORIE - BAR - ECC.) - I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di 15 mq. ogni 100mq. di S.U. I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.

6. ATTIVITÀ INDUSTRIALI - I parcheggi di tipo **Pa** e **Pb** sono dimensionati rispettivamente in ragione di 20 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

7. ATTIVITÀ RICETTIVE - ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE - Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo **Pa** debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzole e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva. I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq di S.U. Nei centri storici e all'interno dei centri abitati, nel caso di Ristrutturazione Urbanistica e/o di Recupero del patrimonio edilizio esistente, nella impossibilità di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la monetizzare degli oneri relativi. I parcheggi previsti nelle Tavole del Regolamento Urbanistico hanno un valore indicativo e i Piani o progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni. Nei parcheggi superiori a 500 mq. si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole e garantire il rispetto della Delibera G.R.230/94 A norma di legge, nell'ambito delle aree destinate a parcheggio, devono essere riservati posti per la sosta delle auto dei disabili. Tali spazi a parcheggio devono essere situati in aderenza ai percorsi pedonali o collegati ad essi mediante opportuni scivoli. La proporzione numerica di parcheggi per disabili è di uno ogni 50 posti auto o frazioni di 50. Le fasce di rispetto stradale possono essere destinate a parcheggio pubblico o uso pubblico oltre che per percorsi pedonali e o ciclabili.

8. MONETIZZAZIONE PARCHEGGI - Nei casi di impossibilità a reperire i parcheggi necessari di cui agli standards vigenti e per le destinazioni d'uso corrispondenti, si applica la seguente monetizzazione: 1) Costo parcheggio (E 22,50 Aulla al mq.) - (E. 15,00 tutto restante territorio comunale) 2) Il calcolo dalle dotazione



	dell'area a parcheggio necessarie è riferita al volume della/e unità immobiliare e/o dell'edificio oggetto di concessione edilizia nella misurata di 1 mq. ogni 10mc. Calcolato secondo le vigenti norme del R.U.; 3) Il pagamento delle somme dovute dovrà avvenire al momento del rilascio della concessione o in ogni caso prima dell'inizio dei lavori; 4) I proventi di tali incassi saranno devoluti alla sistemazione di aree a parcheggio piazza e aree a standards urbanistici relativi dal Regolamento Urbanistico. Il settore urbanistico controllerà i lavori e verificherà annualmente il conteggio e la realizzazione delle relative opere. 5) Istituire capitolo ad OK. *A condizione che il R.U. possa ospitare all'interno del totale standards tale quantità da verificare dal Settore Urbanistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**frazione: Centro Città, Viale Lunigiana n. 2h**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	Perte R.U. 6.2 Aree di Ristrutturazione Urbanistica Attuate e parte in aree per Parcheggi Pubblici Attuate.
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 47- Zone di R.U. Ristrutturazione Urbanistica Le zone di R.U. sono parti del Territorio comunale per le quali funzionalmente e morfologicamente è necessaria un'opera di Ristrutturazione Urbanistica. La ristrutturazione urbanistica oltre che per le parti esterne, pubbliche o di uso pubblico, può comportare modifiche parziali o totali anche alla destinazione d'uso ed ai parametri dimensionali. L'edificazione su tali aree è consentita previa preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato e/o Recupero. Deve essere garantita la massima integrazione tra le destinazioni d'uso della zona, la rete della viabilità e i



servizi, oggetto della progettazione attuativa. Articolo 27 - Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali: Pa parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici Pb parcheggi di urbanizzazione primaria. 1. RESIDENZA - I parcheggi di tipo Pa debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, in ragione minima di 1 posto scoperto o in autorimessa per ogni unità abitativa. I parcheggi di tipo Pb debbono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di pertinenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, nella misura non inferiore al numero complessivo delle unità abitative previste come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio. 2. ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO E DIREZIONALI - I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di mq. 20 per ogni 100 mq. di S.U. I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U. 3. ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 300 MQ. I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di mq. 100 ogni 100 mq. di S.U. I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U. 4. CINEMA - TEATRI - LOCALI PER SPETTACOLO - I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura di 60 mq. ogni 100 mq. di S.U. I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U. 5. PUBBLICI ESERCIZI (RISTORANTI - TRATTORIE - BAR - ECC.) - I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di 15 mq. ogni 100mq. di S.U. I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U. 6. ATTIVITÀ' INDUSTRIALI - I parcheggi di tipo Pa e Pb sono dimensionati rispettivamente in ragione di 20 mq. ogni 100 mq. di superficie utile. 7. ATTIVITÀ' RICETTIVE - ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE - Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo Pa debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzole e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva. I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq di S.U. Nei centri storici e all'interno dei centri abitati, nel caso di Ristrutturazione Urbanistica e/o di Recupero del patrimonio edilizio esistente, nella impossibilità di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la monetizzare degli oneri relativi. I parcheggi previsti nelle Tavole del Regolamento Urbanistico hanno un valore indicativo e i Piani o progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni. Nei parcheggi superiori a 500 mq. si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole e garantire il rispetto della Delibera G.R.230/94 A norma di legge, nell'ambito delle aree destinate a parcheggio, devono essere riservati posti per la sosta delle auto dei disabili. Tali spazi a parcheggio devono essere situati in aderenza ai percorsi pedonali o collegati ad essi mediante opportuni scivoli. La proporzione numerica di parcheggi per disabili è di uno ogni 50 posti auto o frazioni di 50. Le fasce di rispetto stradale possono essere destinate a parcheggio pubblico o uso pubblico oltre che per percorsi pedonali e o ciclabili. 8. MONETIZZAZIONE PARCHEGGI - Nei casi di impossibilità a reperire i parcheggi necessari di cui agli standards vigenti e per le destinazioni d'uso corrispondenti, si applica la seguente monetizzazione: 1) Costo parcheggio (E 22,50 Aulla al mq.) - (E. 15,00 tutto restante territorio comunale) 2) Il calcolo delle dotazioni dell'area a parcheggio necessarie è riferita al volume della/e unità immobiliare e/o dell'edificio oggetto di concessione edilizia nella misurata di 1 mq. ogni 10mc. Calcolato secondo le vigenti norme del R.U.; 3) Il pagamento delle somme dovute dovrà avvenire al momento del rilascio della concessione o in ogni caso prima dell'inizio dei lavori; 4) I proventi di tali incassi saranno



	devoluti alla sistemazione di aree a parcheggio piazza e aree a standards urbanistici relativi dal Regolamento Urbanistico. Il settore urbanistico controllerà i lavori e verificherà annualmente il conteggio e la realizzazione delle relative opere. 5) Istituire capitolo ad OK. *A condizione che il R.U. possa ospitare all'interno del totale standards tale quantità da verificare dal Settore Urbanistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

L'appartamento si trova al sesto piano di un palazzo di recente realizzazione caratterizzato da rifiniture di lusso e collocato nel pieno centro di Aulla in posizione amena ed appetibile.

All'appartamento si accede sia tramite scala interna rivestita in marmo bianco di Carrara sia tramite ascensore che sbarca direttamente al corridoio comune al piano sesto, anch'esso di pregevole fattura in quanto di notevole larghezza, illuminato con faretti a scomparsa e pavimentato con pavimentazione di marmo bianco di Carrara, il tutto in ottimo stato di conservazione.

Internamente l'appartamento è costituito da un ampio soggiorno di circa 48 mq, una cucina abitabile di circa 14 mq, un disimpegno per la notte, due camere da letto, una stanza armadi, due bagni ed un ripostiglio oltre ad un balcone lato nord ed un'ampia terrazza coperta lato Est.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Viale Lunigiana n. 2/H - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **186,44**



E' posto al piano: Sesto

L'edificio è stato costruito nel: 2002 ed ultimato nell'anno 2005

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

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in ottimo stato di manutenzione ad esclusione del parquet di alcune camere che avrebbe bisogno di un trattamento specifico e delle superfici murarie ed a soffitto della terrazza lato Est che necessiterebbero di un intervento di tinteggiatura

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 Riferito limitatamente a: Porzione centrale del fabbricato
Copertura	tipologia: a lastrico solare materiale: presumibilmente in laterocemento condizioni: apparentemente in ottimo stato Riferito limitatamente a: Porzioni laterali Sud ed Est del fabbricato
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: Presumibilmente in calcestruzzo armato condizioni: apparentemente ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: Inesistente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di	materiale: tegole in cotto coibentazione: Non accertabile, vista I



copertura	condizioni: Apparentemente buone Riferito limitatamente a: Corpo centrale del fabbricato
Manto di copertura	materiale: lastrico solare pavimentato coibentazione: Non accertabile, vista l'epoca di realizzazione si presume una discreta coibentazione condizioni: Apparentemente buone Riferito limitatamente a: Porzioni laterali Est ed Ovest
Pareti esterne	materiale: Presumibilmente in muratura di blocchi in laterizio rivestimento: Intonaco con finitura a civile condizioni: buone - Note: Le superfici parietali in corrispondenza della terrazza (parapetti, pareti e soffitti) necessiterebbero di un intervento di tinteggiatura
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di ceramica o gres condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica o gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona giorno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti - Note: In alcune parti il parquet necessiterebbe di interventi di rigenerazione
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
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: non accertabili conformità: non è stato possibile reperire certificato di conformità
Ascensore	tipologia: non riscontrata condizioni: Apparentemente buone conformità: Conformità non reperibile
Citofonico	tipologia: video condizioni: Apparentemente buone conformità: Certificato di conformità non reperibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: Apparentemente buone conformità: certificato di conformità non reperibile
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: Non riscontrabile al momento rete di distribuzione: non accertabile condizioni: non accertabili conformità:



non è stato possibile reperire il certificato di conformità

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: Non riscontrabile al momento rete di distribuzione: non accertabile condizioni: non accertabile conformità: non reperibile certificato di conformità
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: non riscontrabili conformità: Certificato di conformità non reperibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Presumibilmente a GAS Metano rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: Apparentemente buone conformità: certificato di conformità non reperibile

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Edificio ultimato nell'anno 2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciata dall'impresa I.C.I.E. di Conserva Ilde in data 03/12/2005.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico con generatore murale a GAS, distribuzione sotto traccia ed elementi radianti tradizionali in alluminio.
Potenza nominale	presumibilmente 24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	Edificio ultimato nell'anno 2005
Note	Dichiarazione di conformità non reperibile.

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
Note ascensori montacarichi	Presenza impianto di sollevamento persone condominiale.
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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	139,93	1,00	139,93
Terrazza coperta (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Terrazza coperta (oltre i 25 mq)	sup lorda di pavimento	14,44	0,10	1,44
Balcone	sup lorda di pavimento	7,07	0,10	0,71
		186,44		149,58



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: Centrale/ centro città B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1450

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

Il garage si trova al piano interrato dello stabile ospitante anche l'appartamento ed è costituito da un unico vano di superficie utile di circa 15 mq dotato di porta basculante in alluminio con meccanismo manuale

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Viale Lunigiana n. 2/H - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,93**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002 ed ultimato nell'anno 2005

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

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Solai tipologia: **lastroni prefabbricati in C.A.** condizioni: **apparentemente in ottimo stato**



Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **Apparentemente in discreto stato di conservazione**

Travi materiale: **Presumibilmente in calcestruzzo armato** condizioni: **apparentemente ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **Inesistente**

Pareti esterne materiale: **Presumibilmente nuri in Calcestruzzo Armato** coibentazione: **non accertabile** rivestimento: **Intonaco con finitura a civile** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **da ripulire**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **da ripulire**

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

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/adeguamento	Edificio ultimato nell'anno 2005
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 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	17,93	1,00	17,93
		17,93		17,93

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: Centrale/centro città B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390



Valore di mercato max (€/mq): 500

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 simili, 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.):
1600.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 239.328,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	139,93	€ 1.600,00	€ 223.888,00
Terrazza coperta (fino a 25 mq)	7,50	€ 1.600,00	€ 12.000,00
Terrazza coperta (oltre i 25 mq)	1,44	€ 1.600,00	€ 2.304,00
Balcone	0,71	€ 1.600,00	€ 1.136,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 239.328,00
Valore Corpo	€ 239.328,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 239.328,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 239.328,00

Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.965,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	17,93	€ 500,00	€ 8.965,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.965,00
Valore Corpo	€ 8.965,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.965,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.965,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartament o	Abitazione di tipo civile [A2]	149,58	€ 239.328,00	€ 239.328,00
Garage	Garage o autorimessa [G]	17,93	€ 8.965,00	€ 8.965,00

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%)	€ 37.243,95
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.855,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.775,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 202.419,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 202.500,00



8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad
imposta di registro

Allegati

ALLEGATO "A" - documentazione fotografica
ALLEGATO "B" - documentazione catastale
ALLEGATO "C" - visure ipotecarie
ALLEGATO "D" - titolo di provenienza
ALLEGATO "E" - elaborati grafici
ALLEGATO "F" - sovrapposizione catasto
ALLEGATO "G" - titolo edilizio
ALLEGATO "H" - dich. inesistenza locazioni
ALLEGATO "I" - certificato di destinazione urbanistica
ALLEGATO "L" - dichiarazione amministratore
ALLEGATO "M" - certificati anagrafici e stato civile
ALLEGATO "N" - Genio Civile
ALLEGATO "O" - Perizia con omissione dati sensibili
ALLEGATO "P" - Ricevute di invio

Data generazione:
28-07-2018

L'Esperto alla stima
Andrea Tassi



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**



N° Gen. Rep. **9/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

ALLEGATO "E"

Elaborati grafici

Esperto alla stima: **Andrea Tassi**

Codice fiscale: TSSNDR85T19B832N

Partita IVA: 01260720451

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

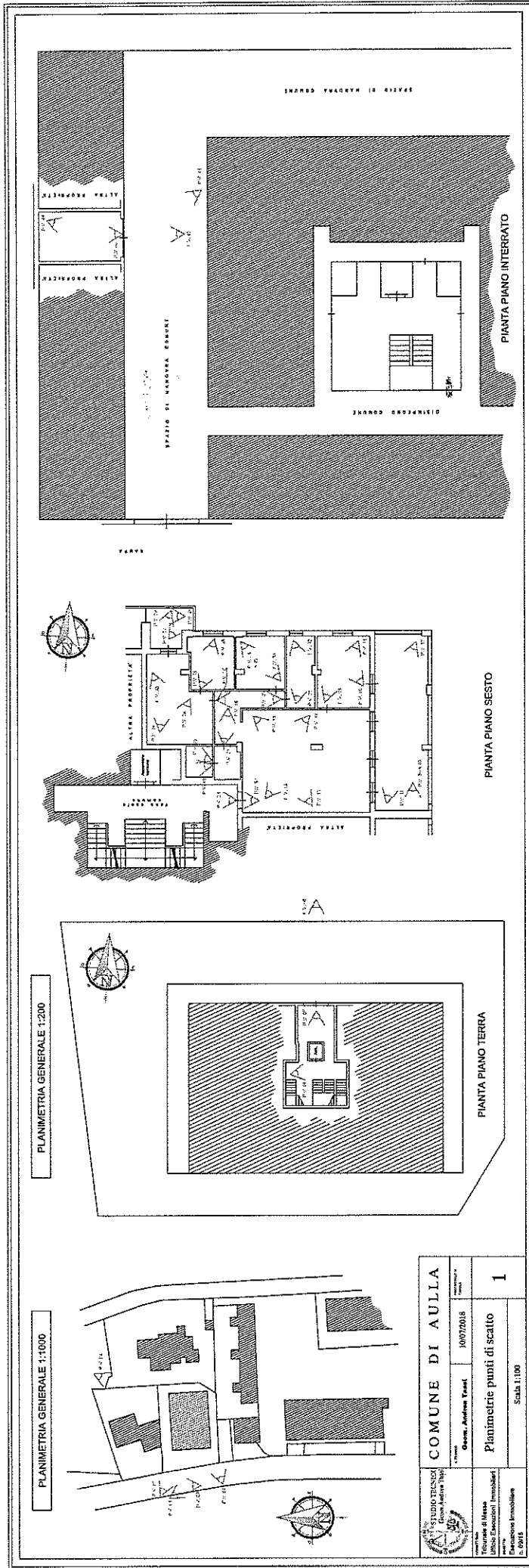
Telefono: 0585489777

Fax: 1782762620

Email: geometratassi@gmail.com

Pec: andrea.tassi@geopec.it





PLANIMETRIA GENERALE 1:200

PLANIMETRIA GENERALE 1:1000

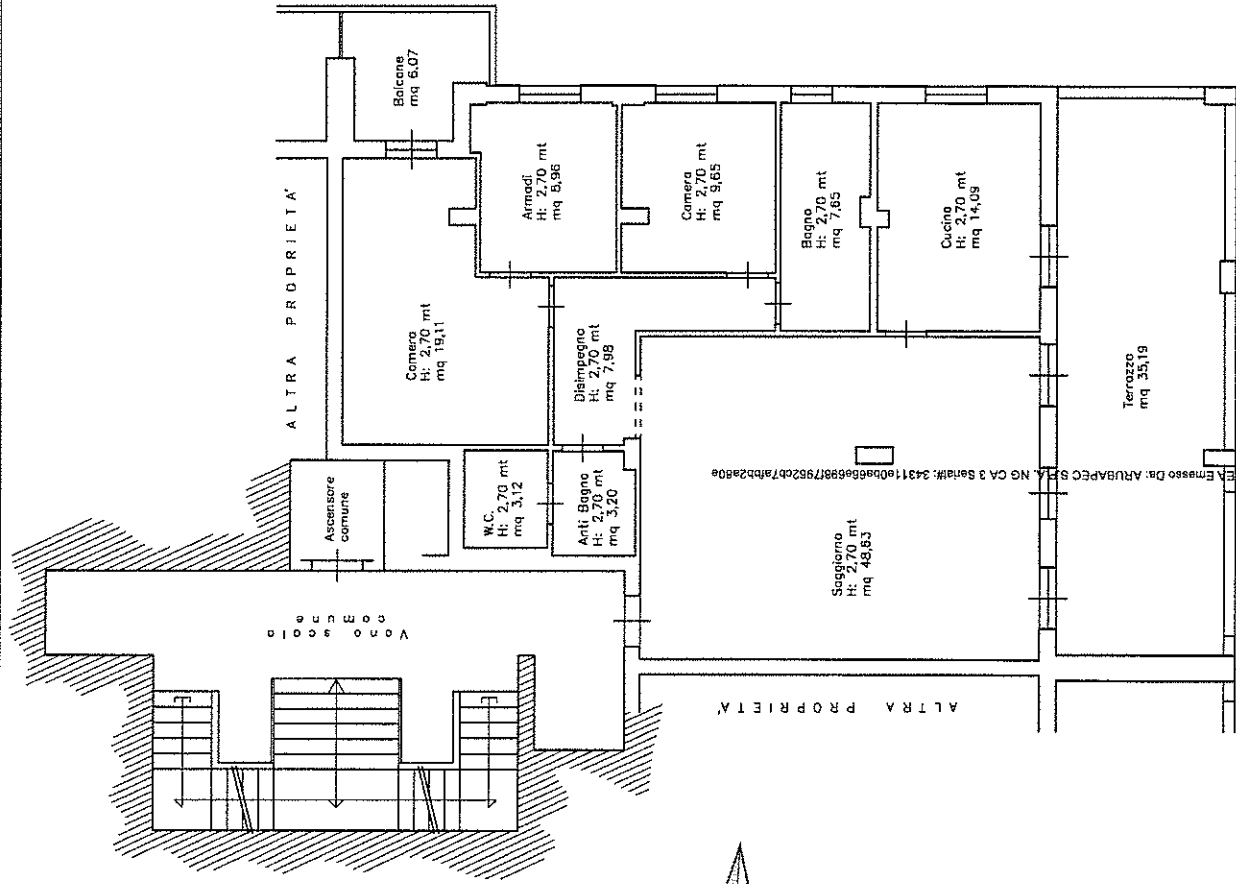
PIANTA PIANO SESTO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO INTERRATO

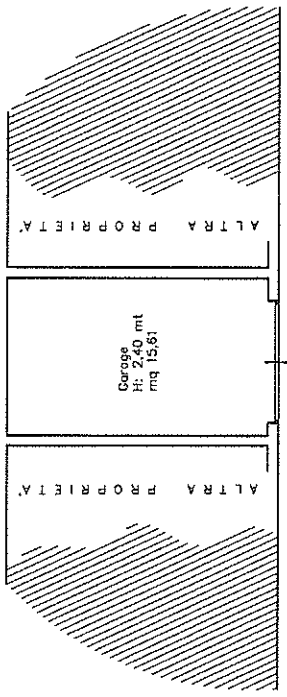
	COMUNE DI AULLA		1
	Data: 10/07/2018	Genere: Ambientale	
Studio Tecnico Ufficio Esenzioni Immobiliari Via... I-50015	Scala: 1:100		

Prodotto da: Studio Tecnico Comune di Aulla - Via... - I-50015

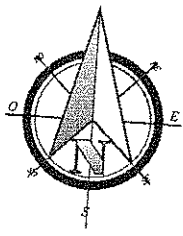



PIANTA PIANO SESTO

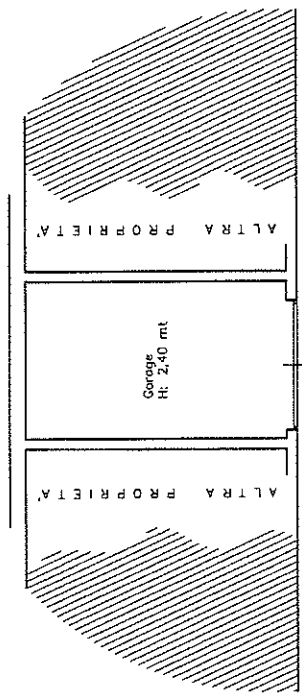
Firma: D. SSSI ANDREA TASSI Emesso Da: ARUBAPCC SPA NG CA 3 Seridit: 44311e0d8e669817952db7abdb2a0e



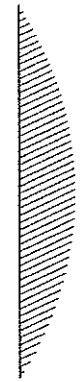
PIANTA PIANO INTERRATO



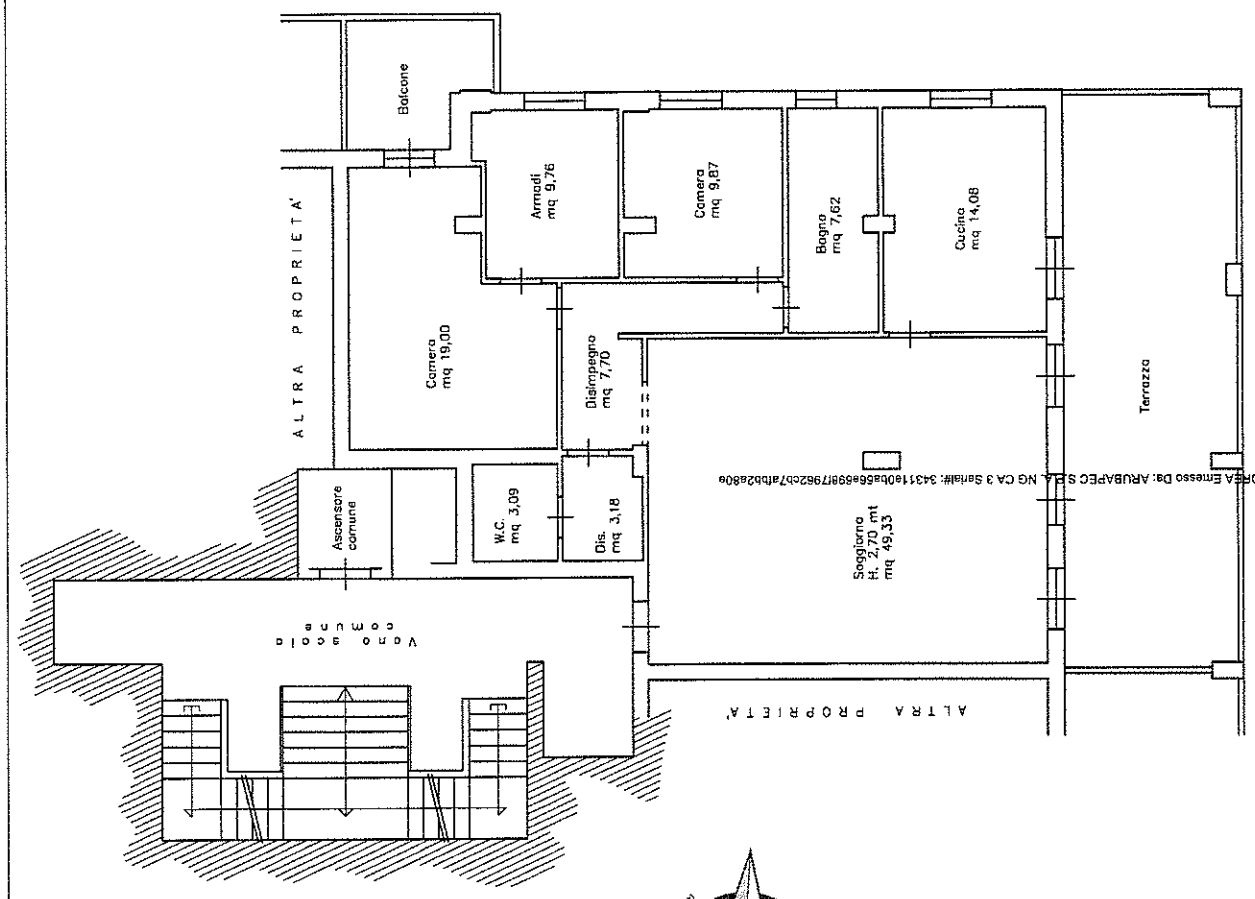
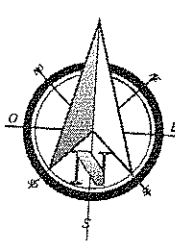
STUDIO TECNICO Geom. Andrea Tassi 	COMUNE DI AULLA		PROTOCOLLO N. TASOLA	2
	IL TECNICO Geom. Andrea Tassi	10/07/2018		
COMMITENZA Tribunale di Massa Ufficio Esecuzioni Immobiliari			Scala 1:100	
OGGETTO Esecuzione Immobiliare n. 09/18				



SPAZIO DI MANOVRA COMUNE



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO SESTO

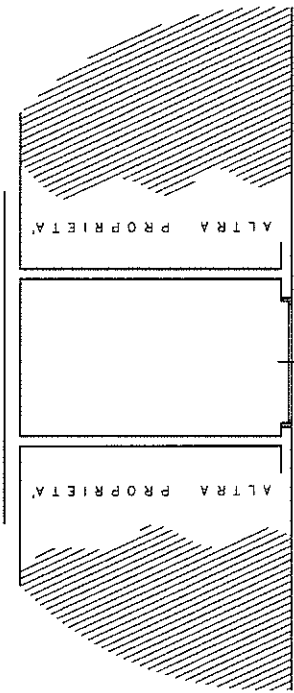
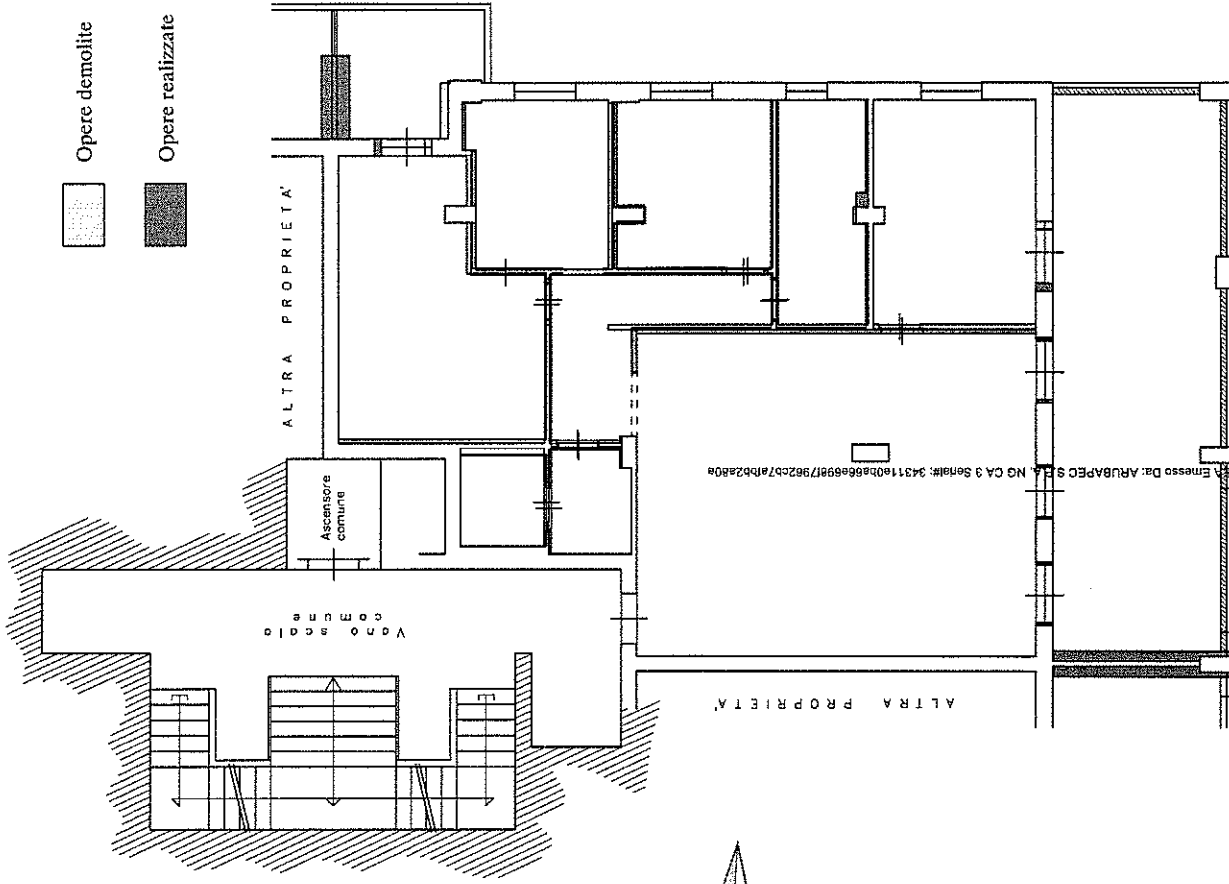
Firmato Da: TASSI ANDREA Emesso Da: ARUBAFEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3431180ba5695987962c07a1b2a809

<p>STUDIO TECNICO Geom. Andrea Tassi</p>	<p>COMUNE DI AULLA</p>		<p>PROTOCOLLO TAVOLA</p> <p>3</p>
	<p>IL TECNICO</p> <p>Geom. Andrea Tassi</p>	<p>10/07/2018</p>	
<p>COMITTENZA</p> <p>Tribunale di Massa Ufficio Esecuzioni Immobiliari</p>		<p>Scala 1:100</p>	
<p>OGGETTO</p> <p>Esecuzione Immobiliare</p> <p>n. 09/18</p>			

Opere demolite

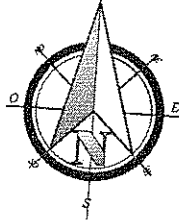


Opere realizzate



SPAZIO DI MANOVRA COMUNE

PIANTA PIANO INTERRATO



COMUNE DI AULLA

PROTOCOLLO
TAVOLA

10/07/2018

IL TECNICO
Geom. Andrea Tassi

Sovrapposto

4

Scala 1:100

STUDIO TECNICO
Geom. Andrea Tassi



COMMITTENZA
Tribunale di Massa
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO
Esecuzione Immobiliare
n. 09/18

PIANTA PIANO SESTO

Firma Di: TASSI ANDREA, Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 3431140266699877962c074fb22809