
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Marco Mario Bianchi
Codice fiscale: BNCMCM88C08F023J
Studio in: VIA LUNENSE 79 - CARRARA
Telefono: 3339840462
Email: marco_bianchi@live.it
Pec: marcomario.bianchi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Quartiere Gobetti 45 - Quartiere Gobetti - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 22, particella 599, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA QUARTIERE GOBETTI 45, piano RIALZATO, comune AULLA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 497,09

Corpo: B

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

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 599, subalterno 15, scheda catastale SI, indirizzo VIA QUARTIERE GOBETTI 45, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 MQ, superficie 18, rendita € 49,27

2. Stato di possesso

Bene: Via Quartiere Gobetti 45 - Quartiere Gobetti - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Quartiere Gobetti 45 - Quartiere Gobetti - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Quartiere Gobetti 45 - Quartiere Gobetti - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Non specificato



Corpo: B
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Quartiere Gobetti 45 - Quartiere Gobetti - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: B

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Quartiere Gobetti 45 - Quartiere Gobetti - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Quartiere Gobetti 45 - Quartiere Gobetti - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Quartiere Gobetti 45 - Quartiere Gobetti - Aulla (Massa Carrara)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Aulla (Massa Carrara)
Località/Frazione Quartiere Gobetti
Via Quartiere Gobetti 45

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Gobetti, Via Quartiere Gobetti 45

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 599, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA QUARTIERE GOBETTI 45, piano RIALZATO, comune AULLA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 497,09

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL 14/05/2009 REP 8496 ROGANTE CERONI CLAUDIA - LA SPEZIA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LEGGERE DIFFORMITA SULLA PLANIMETRIA
Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE
Descrizione delle opere da sanare: PARETE TRA INGRESSO E SOGGIORNO

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Quartiere Gobetti, Via Quartiere Gobetti 45

Note: stato pessimo di manutenzione, porta divelta, interni ammalorati.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 599, subalterno 15, scheda catastale SI, indirizzo VIA QUARTIERE GOBETTI 45, piano T, categoria C/6, classe 6, con-



sistenza 18 MQ, superficie 18, rendita € 49,27

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione sito al piano rialzato di un palazzo costruito negli anni '50, lungo la via Quartiere Gobetti, ex via Nazionale, arteria fondamentale per gli spostamenti della maggior parte della Lunigiana. Limitrofi al palazzo ci sono negozi di abbigliamento, tabacchi, macelleria, giornalaio, etc... ed a 2 km il centro di Aulla.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: AULLA.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara), Via Quartiere Gobetti 45

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara), Via Quartiere Gobetti 45

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara), Via Quartiere Gobetti 45

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ONERI CONDOMINIALI: 87,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €339,62 ANNO 2015

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: B



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (Massa Carrara), Via Quartiere Gobetti 45

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di impianto meccanografico del 01/05/1990.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 14/05/2009 . In forza di atto di divisione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/11/2004 . In forza di denuncia di successione; trascritto a AULLA, in data 26/10/1994, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di CERONI CLAUDIA, in data 14/05/2009, ai nn. 8496.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di impianto meccanografico del 01/05/1990.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 14/05/2009 . In forza di atto di divisione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/11/2004 . In forza di denuncia di successione; trascritto a AULLA, in data 26/10/1994, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED]



[REDACTED] . In forza di atto di compravendita - a rogito di CERONI CLAUDIA, in data 14/05/2009, ai nn. 8496.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Gobetti, Via Quartiere Gobetti 45

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE TIPOLOGIA CONDOMINIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/01/1955 al n. di prot. 00000

NOTE: Detta concessione edilizia non è stata reperita dal comune di Aulla il quale con comunicazione prot.751 del 17/01/2017 dichiara di non essere più in possesso di suddetta pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Gobetti, Via Quartiere Gobetti 45

Numero pratica: 2474/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: RIFACIMENTO COPERTURA CONDOMINIALE

Presentazione in data 22/07/2011 al n. di prot. 11692

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Quartiere Gobetti, Via Quartiere Gobetti 45

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE TIPOLOGIA CONDOMINIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/01/1955 al n. di prot. 00000

NOTE: Detta concessione edilizia non è stata reperita dal comune di Aulla il quale con comunicazione prot.751 del 17/01/2017 dichiara di non essere più in possesso di suddetta pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Quartiere Gobetti, Via Quartiere Gobetti 45

Numero pratica: 2474/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: RIFACIMENTO COPERTURA CONDOMINIALE

Presentazione in data 22/07/2011 al n. di prot. 11692

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.



Note sulla conformità edilizia: il comune di Aulla con lettera prot. 751 del 17/01/2017 ha dichiarato di non essere in possesso delle concessioni di questo fabbricato. Tuttavia la costruzione si è avviata nell'anno 1955 circa, e dallo stato attuale dei luoghi sembra non siano state apportate particolari modifiche almeno volumetriche, tant'è che la planimetria catastale presentata nel 1988 rispecchia l'appartamento salvo una piccola modifica alla distribuzione interna che è stata eseguita nel corso degli anni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Appartamento di civile abitazione sito al piano rialzato di un condominio lungo la via Quartiere Gobetti di Aulla. Internamente è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina abitabile finestrata, bagno, n°2 camere da letto e ripostiglio. Completano la proprietà un garage raggiungibile tramite la viabilità condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]



Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 308

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni, pavimenti rivestimenti infissi nuovi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Stato impianto: CALDAIA

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

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



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

Trattasi di autorimessa costruita su unico livello divisa per proprietà, tutte con accesso carrabile dal cortile condominiale. Consta di un unico locale uso garage dove il proprietario sistema l'automobile di proprietà. Come si può evincere dalle fotografie

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1955

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	superf. interna lorda	11,00	1,00	11,00
		11,00		11,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di AULLA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
1000/1500€ per mq.**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	77,00	€ 1.250,00	€ 96.250,00
Valore corpo			€ 100.540,00
Valore Accessori			€ 3.600,00
Valore complessivo intero			€ 104.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.140,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	11,00	€ 3.600,00	€ 39.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	77,00	€ 104.140,00	€ 104.140,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00

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%)	€ 7.810,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 339,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.590,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
22-01-2017

L'Esperto alla stima
Marco Mario Bianchi

