
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIPOL BANCA SPA**



N.R.G. E.I. 77/2019
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Rinaldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Stadano - Stadano Buonaparte - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Comune di Aulla località Stadano via Stadano n. s.n.c.

foglio 34, particella 893, subalterno 24, , categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq.93, totale escluse aree scoperte mq.81 , rendita €476,43.

Piano 1-2-3.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori iscritti: UGF BANCA S.P.A., UNIPOL BANCA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

7 PREZZO

Prezzo da libero: 102.7000,00



Beni in Aulla (MS)
Località/Frazione Stadano Buonaparte
Via Stadano

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stadano Buonaparte, Via Stadano

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ quota di 1/2 di piena proprietà.

_____ quota di 1/2 di piena proprietà.

- foglio 34, particella 893, subalterno 24, , categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq.93, totale escluse aree scoperte mq.81 , rendita €476,43.

Piano 1-2-3

Derivante da: strumento (atto pubblico) del 11/08/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/08/2009. Repertorio n.: 69441. Rogante: DALLE LUCHE DARIO Sede: MASSA Registrazione: Sede: compravendita (n. 6018.1/2009)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,40

Confini: L'appartamento confina con altra unità sub.23 a ovest; area libera su corte pertinenza a nord e a sud; altra unità sub.25 a est; sopra il tetto sotto altra unità sub.10. la piccola corte di proprietà posta sul prospetto nord del fabbricato confina con strada di lottizzazione a nord; corte di pertinenza sub.23 a ovest, corte di pertinenza sub.25 a est, corte di pertinenza sub.10 a sud.

Quota e tipologia del diritto

1/2 _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale _____ - Residenza: _____ - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 d _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: non nota - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: L'appartamento è conforme alla planimetria catastale depositata.

Note generali: I terreni su cui è stato edificato l'intero compendio immobiliare comprese le parti cedute al Comune di Aulla in forza della convenzione stipulata tra i vecchi proprietari delle aree, a cui è subentrata negli impegni la società costruttrice "immobiliare 66", e il Comune di Aulla, originariamente erano identificati con FG.34, part.287, 288, 291; dette particelle sono state



successivamente frazionate e fuse.

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

Bene pignorato per l'intera quota

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Piccolo complesso residenziale di circa 26 appartamenti posto in zona collinare sulla sponda destra del fiume Magra in località Stadano Buonaparte nel Comune di Aulla (MS) a circa km. 3 da Albiano Magra e a circa km.8 da Aulla. Il piccolo nucleo di Stadano è raggiungibile dalla statale n.62 della Cisa percorrendo via Stadano una volta superato il ponte sul fiume Magra. Il complesso residenziale sorge alle spalle del piccolo nucleo abitato in zona sopraelevata e panoramica. L'abitato è prettamente residenziale ed è circondato da aree agricole e boscate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: No

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Albiano Magra, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Montagne e Fiume Magra .

Attrazioni storiche: Centri storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea m.100 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava libero.

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 UGF BANCA S.P.A. contro [REDACTED]
Daniela; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 290.424,00;
Importo capitale: € 145.212.,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UNIPOL BANCA SPA contro [REDACTED]
Derivante da: atto esecutivo cautelare, trascritto a Massa in data 01/07/2019 ai nn.
5870/4494;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si - Vedi allegati

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €372,64

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 686,92.

La cifra sopra riportata è così suddivisa tra gli esecutati:

- [REDACTED]: € 323,46 di cui € 186,32 per l'anno 2019 e arretrati €146,30;
- [REDACTED]: €363,46 di cui €186,32 per l'anno 2019 e arretrati € 186,30;
- quanto sopra al 26/02/2020 come comunicato dall'Amministratore del "Condominio [REDACTED]"
[REDACTED] in data 26/02/2020.

- Lo scrivente ha provveduto a sollecitare l'invio dei dati aggiornati : consuntivo 2019 e provvisorio 2020 all'Amministratore ma al momento non è stato inviato ancora nulla. Pertanto gli importi qui riportati sono soggetti a variazioni.

Millesimi di proprietà: La quota è di 34,40 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevato negli atti non comunicato dall'Amministratore

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: No

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No



Avvertenze ulteriori: Non sono stati rintracciati atti ablativi o atti di causa nei pubblici registri, né l'Amministratore ne ha dato notizia allo scrivente a seguito di mia specifica richiesta.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di piena proprietà dal 13/05/1992 al 21/02/1998.

In forza di divisione immobiliare a rogito Notaio Isio Zannoni di Aulla, del 13/05/1992, ai nn. 124718; atto trascritto a Massa, in data 10/06/1992, ai nn. 5770/4406.

Note: Trattasi tra gli altri beni con questo atto assegnati delle particelle originarie FG.34 part.288 e 291, del comune di Aulla,.

Titolare/Proprietario: [redacted] il 26/04/1960 per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale col marito [redacted] dal 08/05/1993 al 01/08/2007.

In forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Isio Zannoni di Aulla, del 08/05/1993 ai nn.13118; trascritto a Massa, in data 03/06/1993, ai nn. 4302/3298..

Note: Trattasi della particella originaria FG.34 part.287 del comune di Aulla

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale con la moglie [redacted] dal 08/05/1993 al 01/08/2007.

In forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Isio Zannoni di Aulla, del 08/05/1993 ai nn.13118; trascritto a Massa, in data 03/06/1993, ai nn. 4302/3298.

Note: Trattasi della particella originaria FG.34 part.287 del comune di Aulla

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale con la moglie [redacted] dal 08/05/1993 al 01/08/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Isio Zannoni di Aulla, in data 08/05/1993, ai nn. 131188; trascritto a Massa, in data 03/06/1993, ai nn. 4302/3298.

Note: Trattasi della particella originaria FG.34 part.287 del comune di Aulla

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale col marito [redacted] dal 08/05/1993 al 01/08/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Isio Zannoni di Aulla, in data 08/05/1993, ai nn. 131188; trascritto a Massa, in data 03/06/1993, ai nn. 4302/3298.

Note: Trattasi della particella originaria FG.34 part.287 del comune di Aulla

Titolare/Proprietario: [redacted] C.F. [redacted] [redacted] per quote di piena proprietà diverse: di 1/8 e 1/2 per successione in morte del padre (si veda nota) dal 21/02/1998 al 01/08/2007. In forza di denuncia di successione trascritta a Massa, in data 17/11/1999, ai nn. 10954/6916.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: I beni sono pervenuti a [redacted] con due atti di successione il primo in morte del padre [redacted] il secondo in morte della madre [redacted] avvenuta nello stesso giorno e registrati e trascritti in successione: registrazione rep. n 33/596 e n.34/596 del 07/09/1999; trascrizione n.6916 e n.6917 del 17/11/1999.

Trattasi delle particelle originarie FG.34 part.287, 288, 291, del comune di Aulla.

-Accettazione tacita di eredità del padre [redacted] atto notaio Rosario Patané di La Spezia



del 01/08/2007 rep n. 82527/19753 trascritto a Massa il 06/03/2017 al n.1233 di reg. Part. a favore di [REDACTED]

- Accettazione tacita di eredità della madre [REDACTED] atto notaio Rosario Patané di La Spezia del 01/08/2007 rep n. 82527/19753 trascritto a Massa il 06/03/2017 al n.1234 di reg. Part. a favore di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] er quote di piena proprietà diverse: di 3/8 e 1/2 per successione in morte della madre (si veda nota) dal 21/02/1998 al 01/08/2007 .

In forza di denuncia di successione trascritta a Massa, in data 17/11/1999, ai nn. 10955/6917.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: I beni sono pervenuti a [REDACTED] con due atti di successione il primo in morte del padre [REDACTED] il secondo in morte della madre [REDACTED] avvenuta nello stesso giorno e registrati e trascritti in successione: registrazione rep. n 33/596 e n.34/596 del 07/09/1999; trascrizione n.6916 e n.6917 del 17/11/1999.

Trattasi delle particelle originarie FG.34 part.287, 288, 291, del comune di Aulla.

-Accettazione tacita di eredità del padre [REDACTED] atto notaio Rosario Patané di La Spezia del 01/08/2007 rep n. 82527/19753 trascritto a Massa il 06/03/2017 al n.1233 di reg. Part. a favore di [REDACTED]

- Accettazione tacita di eredità della madre [REDACTED] atto notaio Rosario Patané di La Spezia del 01/08/2007 rep n. 82527/19753 trascritto a Massa il 06/03/2017 al n.1234 di reg. Part. a favore di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/08/2007 al 11/08/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Patané Rosario di La Spezia, in data 01/08/2007, ai nn. 82527/19753; trascritto a Massa, in data 30/08/2007, ai nn. 10309/6473.

Note: Con il suddetto atto la società [REDACTED] compra compendio immobiliare composto da terreno edificatorio su cui insistono tre corpi di fabbrica allo stato grezzo. Vendono: [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2

- [REDACTED] Proprietà per 1/2

dal 11/08/2009 ad oggi (attuali proprietari) .

- In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 11/08/2009, ai nn. 69441/23997; trascritto a Massa, in data 17/08/2009, ai nn. 8648/6018.

Note: [REDACTED] comprano dalla società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 5861/2007

Intestazione: Permesso di Costruire n.56/2007 del 13/07/2007 rilasciato a [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di edificio plurifamiliare costituito da n.26 appartamenti ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/12/2006 al n. di prot. 5861/2007



Rilascio in data al n. di prot. 20039

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 0016422 del 19/10/2011

NOTE: Risulta presentata una Variante Finale n.6095 del 16/01/2010 ai sensi della L.R. 1/2005 art.83 "Procedure per il rilascio del permesso di costruire" comma 12 e 13 come modificata dalla L.R. 40/2009. La pratica risulta particolarmente caotica e incompleta, raccolta in diversi faldoni risulta arruffato e la documentazione è fuori posto.

A causa di quanto sopra riportato e a seguito dei problemi derivanti dall'attuale situazione sanitaria non tutta la documentazione richiesta è stata fornita pertanto lo scrivente si riserva di integrare il presente lavo a seguito dell'eventuale rinvenimento dei documenti al momento non rintracciati se successivamente rinvenuti e forniti dai competenti uffici tecnici.

- Sono stati rivenuti presso il Genio Civile di Massa Carrara : la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza del 22/04/2010 pratica n.139/08; il certificato di collaudo statico del 22/04/2010 pratica 139/2008 a firma dell'Ing. Claudio Fede Spicchiale.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato risulta conforme alla documentazione fino ad oggi rinvenuta.

L'intervento edilizio era oggetto di due convenzioni stipulate dai vecchi proprietari; [REDACTED]

[REDACTED], a favore del Comune di Aulla; ai vecchi proprietari è subentrata in tutti gli obblighi la ditta [REDACTED] che ha acquistato le aree.

Con atto di "Trasferimento conseguente a convenzione di lottizzazione" autenticato dal Notaio Vetere Morichelli di Aulla atto n.85567/22002 del 07/06/2013 registrato ad Aulla in data 26/6/2013 al n.937 e trascritto a Massa il 27/06/2013 al n. 4872 di Reg. Gen. e n.3621 di Reg. Part., in ottemperanza all'atto di convenzione redatto dallo stesso Notaio il 13/10/1993 rep.202008, registrato ad Aulla il 2/11/1993 al n.324 e trascritto a Massa il 26/10/1993 al n.6519, "..... La società [REDACTED] in adempimento agli obblighi assunti in sede di convenzione di lottizzazione, trasferisce al "Comune di Aulla" il quale accetta ed acquista il seguente immobile area urbana foglio 30 particella 894, area urbana, mq.1340..." sempre nell'atto viene riportato quanto segue " -che tutti gli obblighi contenuti nella convenzione di lottizzazione, sono stati adempiuti;" . Come riportato già in altre parti la documentazione nei fascicoli presso il Comune di Aulla non è chiara, nell'abitabilità viene fatto riferimento ad opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta Immobiliare 66 a scomputo degli oneri da versare al Comune e vengono allegati i verbali di collaudo di dette opere. La realizzazione ed il collaudo da parte dell'ente di dette opere era condizione vincolante per il deposito dell'abitabilità.

La pratica relativa alle opere non è del tutto esauriente e i tecnici comunali hanno riferito allo scrivente, a voce, che vi è al momento un problema sull'impianto di depurazione delle acque reflue domestiche in quanto la società che gestisce tale servizio per il Comune contestava alcune opere, ma di tutto questo nel fascicolo non vi è documentazione. Nel fascicolo è presente il suddetto atto che oltretutto dichiara l'adempimento di tutti gli obblighi riportati nella convenzione per la lottizzazione. Esiste anche una seconda convenzione tra il Comune di Aulla e i signori [REDACTED]

[REDACTED] relativa ad un primo intervento Pratica Edilizia n.4399/93 blocco A che prevedeva la realizzazione di 4 alloggi per un totale di mc.1220,35 in cui si impegnano ad applicare prezzi di vendita e canone di locazione determinati ai sensi dell'art. 8 L.n.1071977 , di detta convenzione non vi è traccia nei fascicoli e comunque era relativo al blocco A da redigere sul terno particella fg.34 part.287 e non è relativa all'appartamento in oggetto costruito oltretutto in forza di altro titolo abilitativo e su particelle diverse dalla 287. Si ribadisce che anche in merito a questa convenzione gli uffici tecnici non hanno saputo dare informazioni ne documentazione, pertanto, anche per questo punto, lo scrivente si riserva di integrare la presente relazione nel caso di comunicazioni o rinvenimento di documenti da parte del Comune di Aulla.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Comunale Approvato con Delibera CC. n.17 del 26.02.1999 modificato con Delibera CC n.10 /2002; Del. CC. n.9/2002; Del. CC. n.44/2003; Del. CC. n.73/2000; Del CC. n.46/2003; De
Zona omogenea:	Art. 44 U.T.O.E. n.3 Zona Residenziale di tipo "CBc4 di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44 Zona residenziale di tipo Bc di completamento a destinazione prevalente residenziale ma sono ammesse destinazioni connesse alla residenza tipo uffici, ambulatori, ecc. sono consentite destinazioni non residenziali fino al 35% del volume totale.....
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici.**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Appartamento su due piani, primo e secondo (sotto tetto), con accesso tramite scala esterna indipendente posta sul prospetto nord del fabbricato ed insistente sulla piccola corte esclusiva con accesso dalla strada di che circonda il fabbricato per poi tornare indietro sulla via comunale. L'appartamento fa parte di un complesso residenziale composto da cinque corpi di fabbrica tra loro sfalsati in pianta ed in altezza seguendo l'andamento del terreno con andamento semicircolare. tutti i corpi di fabbrica presentano quattro piani fuori terra sul prospetto sud (verso valle) e tre piani fuori terra sul prospetto nord (verso monte). Per quanto sopra l'appartamento in oggetto viene indicato catastalmente e nei grafici di progetto come posto al secondo e terzo (mansardato) piano mentre guardando il prospetto nord risulta essere al primo e secondo



piano (mansardato). Le unità residenziali dei piani inferiori hanno tutte accesso dal piano terra sul prospetto sud (verso valle). Come già detto all'appartamento si accede tramite la scala esterna ad uso esclusivo posta perpendicolarmente al fabbricato. Salendo la scala si arriva al balcone che si sviluppa per tutto il fronte dell'unità e su cui si apre il portone di ingresso. Sul balcone vi è collocata la caldaia murale a gas GPL. L'appartamento al piano inferiore è composto da: piccolo ingresso disimpegno, un bagno, un sottoscala, un grande ambiente con cucina a vista, un balcone sul prospetto sud, una scala di accesso al piano superiore. Alla terrazza sul prospetto sud, indicativamente delle stesse dimensioni di quella sul prospetto nord, si accede tramite due portafinestra dall'ambiente principale. La scala di accesso al piano superiore è composta da una rampa unica con due ventagli uno all'inizio e uno alla fine. Il piano superiore (sotto tetto) è composto da: piccolo disimpegno, su cui sbarca la scala interna e su cui si aprono gli altri ambienti; un bagno con areazione diretta; due camere (per il permesso di costruire e per l'altezza utile interna sono stenditoi) la più piccola con affaccio sul prospetto nord, la più grande con affaccio a sud; un balcone con due profondità diverse che si estende per tutta la facciata sud dell'unità e con accesso dalla camera più grande. Completa l'unità immobiliare la piccola corte esclusiva sul prospetto nord del fabbricato con accesso pedonale dalla strada di che circonda il fabbricato. L'appartamento è privo del numero civico ma il cancello di ingresso è quello a sinistra del civico 34 guardando la facciata. L'appartamento ed il complesso nel suo insieme sono in normali condizioni di manutenzione, con finiture al civile. La recinzione verso strada è in cemento armato con sovrapposta cancellata in ferro; verso le proprietà confinanti è costituita da muro basso in cemento e sovrapposta rete metallica sorretta da paletti in ferro, la rete è danneggiata o assente in alcuni tratti. Il cancello pedonale di accesso alla proprietà è in ferro. La scala di accesso è in cemento armato con alzate e pedate rivestite in cotto, la ringhiera ed il corrimano sono in ferro. I parapetti dei balconi sono in muratura con sovrapposta ringhiera bassa in ferro e corrimano in ferro. Le gronde sono inclinate in cemento armato dipinto con canale di gronda e pluviali in metallo, la corte esclusiva risulta trascurata e invasa dalle erbacce e vi sono dei rifiuti e del materiale di scarto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Nota: lo scrivente ha richiesto copia del certificato storico di residenza al Comune di Aulla ma a seguito dei problemi derivanti dall'attuale situazione sanitaria la documentazione non è stata ancora inviata. Lo scrivente si riserva di integrare la presente relazione al momento del ricevimento di detta documentazione.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: non nota - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Nota: lo scrivente ha richiesto copia del certificato storico di residenza al Comune di Aulla ma a seguito dei problemi derivanti dall'attuale situazione sanitaria la documentazione non è stata ancora inviata. Lo scrivente si riserva di integrare la presente relazione al momento del ricevimento di detta documentazione.

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento ed il complesso nel suo insieme sono in normali condizioni di manutenzione, con finiture al civile. Lo scrivente non può esprimersi in merito allo stato di conservazione degli impianti e sulla loro funzionalità e corrispondenza alla normativa di riferimento.

Al momento del sopralluogo le utenze non erano attive.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	L'appartamento è stato venduto nel 2009, l'abitabilità è del 2011
Impianto a norma	NO Mancano certificazioni
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono stati forniti o rintracciati i certificati di conformità. Lo scrivente non può esprimersi sulla conformità dell'impianto, si veda nota generale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldia murale esterna, a GPL, lo scrivente non ha informazioni in merito all'allaccio alla rete di distribuzione (non funzionante al momento del sopralluogo), corpi radianti in alluminio, produzione acqua calda sanitaria per quanto visibile tramite boiler elettrico a parete posto nel bagno nel sottotetto con tratto di tubazione di raccordo esterno. Al piano sotto tetto nelle camere sono presenti delle piastre elettriche per riscaldare gli ambienti. Questi ultimi interventi sembrano successivi alla costruzione del fabbricato.
Stato impianto	Al momento del sopralluogo non erano in funzione, lo scrivente non ha dati in merito al loro corretto funzionamento
Potenza nominale	Non dichiarata, non rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	L'appartamento è stato venduto nel 2009 e l'abitabilità è del 2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono stati forniti o rintracciati i certificati di conformità. Lo scrivente non può esprimersi sulla conformità dell'impianto, si veda nota generale.

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
Motivazioni	Scarichi domestici

Note generali impianti: L'unità residenziale è dotata degli impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo.

Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze domestiche eventualmente mancanti o sospese.

Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Si ribadisce che i locali sottotetto hanno la destinazione d'uso e sono accatastati come stenditoi oltre al bagno. Come riportato anche nell'atto di provenienza del bene e nel permesso di costruire rilasciato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Appartamento : piano primo	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
Residenziale . Appartamento piano secondo sotto tetto	sup reale lorda	38,00	0,50	19,00
Residenziale. Balconi	sup reale lorda	27,00	0,33	8,91
Corte esclusiva	sup reale lorda	41,00	0,10	4,10
		150,00		76,01



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: 1° semestre 2019

Zona: extraurbana/zona collinare con frazioni sparse

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: non presente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara sede Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara sede Massa;

Uffici del registro di Massa Carrara ;

Ufficio tecnico di del Comune di Aulla settore Urbanistica - Ambiente - Edilizia - Paesaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Aulla, zona extraurbana/zona collinare con frazioni sparse; codice di zona R1; microzona catastale n.4; tipologia prevalente: non presente; destinazione residenziale; valori riportati anno 2019 - semestre 1.

Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame è di €1.600,00 al mq.,

- per l'OMI i valori vanno da € 850,00 a €1.250,00 al mq..



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.616,00.

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Si ribadisce che i locali sottotetto hanno la destinazione d'uso e sono accatastati come stenditoi oltre al bagno. Come riportato anche nell'atto di provenienza del bene e nel titolo abilitativo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale Appartamento : piano primo	44,00	€ 1.600,00	€ 70.400,00
Residenziale Appartamento piano secondo sotto tetto	19,00	€ 1.600,00	€ 30.400,00
Residenziale. Balconi	8,91	€ 1.600,00	€ 14.256,00
Corte esclusiva	4,10	€ 1.600,00	€ 6.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.616,00
Valore corpo			€ 121.616,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.616,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.616,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	76,01	€ 121.616,00	€ 121.616,00

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%)

€ 18.242,40

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 686,92

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità residenziale non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 102.686,68

Data generazione:
31-03-2020

Segue allegati

L'Esperto alla stima
Roberto Carra



ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione urbanistica;
- 3) Svincolo Convenzione edilizia
- 4) Rilievo dello stato di fatto
- 5) Titoli di provenienza;
- 6) Aggiornamento certificati ipotecari;
- 7) Spese condominiali insolute
- 8) Valori OMI
- 9) Localizzazione
- 10) Documentazione fotografica

