

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott. Pier Lio Baratta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - UNICO

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Via Acquale 27 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Fratelli Rosselli 1 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 47, particella 938, subalterno 17, indirizzo VIA FRATELLI ROSSELLI, piano 2-T, comune AULLA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 497,09

Corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 47, particella 938, subalterno 1, indirizzo VIA FRATELLI ROSSELLI, piano 2-T, comune AULLA, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 Mq, superficie 21 Mq, rendita € 54,43

2 Stato di possesso

Bene: Via Fratelli Rosselli 1 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Possesso: Occupato senza titolo

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fratelli Rosselli 1 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 Creditori Iscritti

Bene: Via Fratelli Rosselli 1 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Creditori Iscritti: DoBank Spa

Corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Creditori Iscritti: DoBank Spa



5 Comproprietari

Beni: Via Fratelli Rosselli 1 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Comproprietari: Comune di Aulla (Proprietà dell'area)

Corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Comproprietari: Comune di Aulla (Proprietà dell'area)

6. Misure Penali

Beni: Via Fratelli Rosselli 1 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Misure Penali: NO

Corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fratelli Rosselli 1 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8 Prezzo

Bene: Via Fratelli Rosselli 1 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - UNICO

Prezzo da libero: € 115.000,00 (centoquindicimila/00)

Prezzo da occupato: € 115.000,00 (centoquindicimila/00)



Beni in Aulla (Massa Carrara)
Località/Frazione Albiano Magra
Via Fratelli Rosselli 1

Lotto: 001 - UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - Si integra alla procedura (vedi allegati "Documentazione Catastale") estratto di mappa digitalizzato.

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 PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra,
Via F.lli Rosselli 1

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà dell'area

Note: La proprietà superficaria ha durata pari a 99 dalla data di assegnazione dell'alloggio con rinnovo tacito per altri 99 anni. Si precisa che l'attuale intestazione catastale risulta errata in quanto l'esecutato non detiene la piena proprietà ma bensì la proprietà superficaria per la quota dell'intero.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 938, subalterno 17, indirizzo VIA FRATELLI ROSSELLI, piano 2-T, comune AULLA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 497,09

Derivante da: COSTITUZIONE DEL 22/10/1993 IN ATTI DAL 30.10.1993 - Variazione N.

A00964.2/1993 -

Confini: L'immobile oggetto di stima confina con : ABITAZIONE PIANO SECONDO : Lato NORD con l'unità immobiliare contraddistinta dal Sub. 20; Lato SUD con l'unità immobiliare contraddistinta dal Sub. 18; Lato OVEST con vano scala condominiale contraddistinto dal Sub. 26; Lato EST con vuoto ricadente su area comune contraddistinta dal Sub. 26.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati : - Tamponatura della porta che collega il soggiorno con il disimpegno che porta alla zona notte e servizi igienici. - Piccola diversa distribuzione interna dei bagni (Lievi spostamenti di pareti).

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: - Tamponatura della porta che collega il soggiorno con il disimpegno che porta alla zona notte e servizi igienici. - Piccola diversa distribuzione interna dei bagni (Lievi spostamenti di pareti).

DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: Per la denuncia di variazione catastale l'onorario professionale è di circa € 600,00 comprensivo di contributi previdenziali e IVA di legge e tributi catastali.



Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA.

Garage o autorimessa [G] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via F.lli Rosselli 1

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà dell'area

Note: La proprietà superficaria ha durata pari a 99 dalla data di assegnazione dell'alloggio con rinnovo tacito per altri 99 anni. Si precisa che l'attuale intestazione catastale risulta errata in quanto l'esecutato non detiene la piena proprietà ma bensì la proprietà superficaria per la quota dell'intero.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 938, subalterno 1, indirizzo VIA FRATELLI ROSSELLI, piano 2-T, comune AULLA, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 Mq, superficie 21 Mq, rendita € 54,43

Derivante da: COSTITUZIONE DEL 22/10/1993 IN ATTI DAL 30.10.1993 - Variazione N.

A00964.2/1993 -

Confini: L'immobile oggetto di stima confina con : ABITAZIONE PIANO SECONDO : Lato NORD con vano scala condominiale contraddistinto dal Sub. 26; Lato SUD ed EST con l'unità immobiliare contraddistinta dal Sub. 2; Lato OVEST con l'unità immobiliare contraddistinta dal Sub. 8;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta nella zona residenziale di recente formazione di Albiano Magra, frazione del Comune di Aulla. L'immobile è situato nella zona semi centrale della frazione precitata, distante circa 500m dalla strada Provinciale SP70 (Via Della Repubblica) e circa 3Km dalla Strada Statale SS62 della Cisa; Il tessuto urbano della Frazione di Albiano Magra è molto variegato, sono presenti varie tipologie edilizie, da edificio mono familiari ad edifici plurifamiliari multi-piano, oltre una discreta area artigianale ed industriale. Nelle vicinanze sono presenti comunque urbanizzazioni secondarie molto importanti tra le quali scuole elementari, medie e superiori, oltre a centri di quartiere con servizi sanitari regionali e ambulatori specialistici. La frazione di Albiano Magra, come già sopra citato, è molto vicina alle strade di grande comunicazione dove è possibile raggiungere in breve tempo gli importanti centri di Santo Stefano Magra, Aulla, La Spezie e Sarzana.

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 e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Sarzana - Santo Stefano Magra - La Spezia - Aulla.



Attrazioni paesaggistiche: Zona Montana Lunigiana - Zone Marittime : Cinque Terre - Golfo di Lerici - Versilia.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici locali (Autobus) 500m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara), Via F.lli Rosselli 1

Occupato da [REDACTED]

Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Garage o autorimessa [G] sito in Aulla (Massa Carrara), Via F.lli Rosselli 1

Occupato da [REDACTED]

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 [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 100.000 ; A rogito di Not. Tito Raimondi in data 27/08/2007 ai nn.

141391/29459; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 06/09/2007 ai nn. 10577/2602

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA e B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 16/09/2016 ai nn. 8270/5949;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA e B - AUTORIMESSA PIANO TERRA



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 PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara), Via F.lli Rosselli 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALI 82,993 MILLESIMI DI PROPRIETA' SCALE 82,49

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Garage o autorimessa [G] sito in Aulla (Massa Carrara), Via F.lli Rosselli 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (Vedi corpo A)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: (Vedi corpo A)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 27/08/2007. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Not. Scrufari Pasquale, in data 31/05/1994, ai nn. 68848/8604; trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di Pubblicità Immobiliare -, in data 08/06/1994, ai nn. 4991/3678.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Tito Raimondi, in data 27/08/2007, ai nn. 141390/29458; trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di Pubblicità Immobiliare -, in data 06/09/2007, ai nn. 10576/6686.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA e B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via F.lli Rosselli 1

Numero pratica: 3788

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE DI EDILIZIA AGEVOLATA V BIENNIO LEGGE 457/78 PER N. 12 ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03.04.1989 al n. di prot. 4217

Rilascio in data 08.08.1989 al n. di prot. 3788

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA e B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via F.lli Rosselli 1

Numero pratica: 4517

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE CONC. 3788 DEL 08/08/'89 - COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE DI EDILIZIA AGEVOLATA - VARIANTE IN CORSO D'OPERA -

Oggetto: variante

Presentazione in data 21.05.1994 al n. di prot. 8386

Rilascio in data 02.07.1994 al n. di prot. 4517

Abitabilità/agibilità in data 31.05.1995 al n. di prot. 14/94 prot. 8447

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA e B - AUTORIMESSA PIANO TERRA



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento a piano secondo.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi della L. 65/2014 Art. 136 Comma 2 Lett. A

Descrizione delle opere da sanare: - Diversa distribuzione degli spazi interni nei due servizi igienici, mediante diversa collocazione delle tramezzature in laterizio (vedi elaborato grafico presente negli allegati);

SANZIONE AMMINISTRATIVA : € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONALE : € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Le opere realizzate in assenza di comunicazione di cui sopra comportano il pagamento della sanzione pari ad € 1.000/00 ai sensi dell'art. 136 Comma 6 Legge Regionale Toscana n. 65/2014; Per la redazione della pratica di cui sopra l'onorario e di circa € 1.500/00 comprensivo di contributi previdenziali e IVA di legge e diritti di segreteria per la presentazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile risulta conforme a quanto riportato negli elaborati grafici relativamente alle concessioni edilizie sopracitate.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 17 del 26.02.199 ai sensi della LRT 5/95
Zona omogenea:	Zone residenziali di tipo B (Esistenti)
Norme tecniche di attuazione:	Nel regolamento urbanistico, sono classificate B senza l'aggiunta di nessuna altra sigla o numero le Aree prevalentemente destinate alla residenza e con carattere di tessuto quasi totalmente edificato. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni in armonia alla residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (escluso discoteche pub e sale giochi) commerciali, artigianali e artigianato di servizio. Per gli edifici non occupati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico per la parte non residenziale, dovranno attenersi alle destinazioni consentite in tali aree. In tali aree è concessa la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica. Le modalità di intervento attuativi sono : Intervento diretto per concessione semplice o autorizzazione co-



	<p>munale se prevista. L'altezza massima dovrà essere pari e non superare l'altezza massima degli edifici del suo contorno di circa 200 metri. In caso di ampliamento dovranno essere garantiti la proporzione a parcheggi prevista dalla Legge 122/89. Per gli edifici esistenti con unità abitative di Max 150 mq utili e con il piano primo di dimensioni minori rispetto al piano terra è consentito l'ampliamento per portare la superficie del piano primo uguale al piano terra. Per gli edifici esistenti di qualsiasi natura purché accatastati, aventi superficie utile inferiore a mq 120 è consentito : Il cambio di destinazione d'uso a residenziale, l'ampliamento o la sopraelevazione fino a raggiungere 120 mq di superficie utile anche attraverso demolizione e ricostruzione. Per gli edifici a due piani fuori terra e composti da due unità abitative è consentito l'ampliamento di ciascun piano fino a mq 120 di superficie utile. Per gli edifici esistenti, per esigenze di adeguamento igienico, funzionale ed estetico, è sempre concesso un ampliamento uguale o minore di mq 16 di superficie utile. All'interno di tali zone, ove esistono, sono fatti salvi i piani approvati. Non sono consentiti edifici e/o ampliamenti in edilizi a prefabbricata e con tipologie non in armonia all'esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della superficie e del volume esistente anche se il relativo indice è superiore a quello ammesso. Tutte le possibilità edilizie sopra esposte non devono comportare un aumento delle unità abitative e degli alloggi ad eccezione per le variazioni di destinazione d'uso in residenziale che potranno determinare variazioni al numero degli alloggi nell'ambito della medesima consistenza senza poter ulteriormente usufruire delle possibilità di ampliamento previste dai commi precedenti. Per tutti gli edifici esistenti qualsiasi sia la destinazione e consistenza purché accatastati sono consentiti i seguenti interventi: - Manutenzione ordinaria e straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia D1,D2,D3; - Ristrutturazione urbanistica; - Demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima consistenza e ubicazione purché non siano previsti incrementi delle altezze o diminuzione delle distanze dai confini preesistenti Possibilità di estendere tale normativa anche agli edifici non residenziali esistenti ed accatastati anche se inseriti in zona diversa dalla B, ad esclusione delle zone agricole SA1 con vincoli particolari inderogabili a condizione che l'intervento non sia in contrasto con opere pubbliche progettate. Nella zona C l'ampliamento eventualmente realizzato dovrà essere retratto dalla possibilità edificatoria del lotto.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	EDILIZIA PER COSTRUZIONE ALLOGGI DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARE L. 865/71
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE DEL 04.08.1989 REP. N. 1748 - REGISTRATA AD AULLA IL 13.09.1989 AL N. 866
Obblighi derivanti:	Vedi allegati (Conformità urbanista/edilizia)

Note sulla conformità:

Nessuna.



Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 17 del 26.02.199 ai sensi della LRT 5/95
Zona omogenea:	Zone residenziali di tipo B (Esistenti)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Nel regolamento urbanistico, sono classificate B senza l'aggiunta di nessuna altra sigla o numero le Aree prevalentemente destinate alla residenza e con carattere di tessuto quasi totalmente edificato. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni in armonia alla residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (escluso discoteche pub e sale giochi) commerciali, artigianali e artigianato di servizio. Per gli edifici non occupati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico per la parte non residenziale, dovranno attenersi alle destinazioni consentite in tali aree. In tali aree è concessa la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica. Le modalità di intervento attuativi sono : Intervento diretto per concessione semplice o autorizzazione comunale se prevista. L'altezza massima dovrà essere pari e non superare l'altezza massima degli edifici del suo contorno di circa 200 metri. In caso di ampliamento dovranno essere garantiti la proporzione a parcheggi prevista dalla Legge 122/89. Per gli edifici esistenti con unità abitative di Max 150 mq utili e con il piano primo di dimensioni minori rispetto al piano terra è consentito l'ampliamento per portare la superficie del piano primo uguale al piano terra. Per gli edifici esistenti di qualsiasi natura purché accatastati, aventi superficie utile inferiore a mq 120 è consentito : Il cambio di destinazione d'uso a residenziale, l'ampliamento o la sopraelevazione fino a raggiungere 120 mq di superficie utile anche attraverso demolizione e ricostruzione. Per gli edifici a due piani fuori terra e composti da due unità abitative è consentito l'ampliamento di ciascun piano fino a mq 120 di superficie utile. Per gli edifici esistenti, per esigenze di adeguamento igienico, funzionale ed estetico, è sempre concesso un ampliamento uguale o minore di mq 16 di superficie utile. All'interno di tali zone, ove esistono, sono fatti salvi i piani approvati. Non sono consentiti edifici e/o ampliamenti in edilizi a prefabbricata e con tipologie non in armonia all'esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della</p>



	<p>superficie e del volume esistente anche se il relativo indice è superiore a quello ammesso. Tutte le possibilità edilizie sopra esposte non devono comportare un aumento delle unità abitative e degli alloggi ad eccezione per le variazioni di destinazione d'uso in residenziale che potranno determinare variazioni al numero degli alloggi nell'ambito della medesima consistenza senza poter ulteriormente usufruire delle possibilità di ampliamento previste dai commi precedenti. Per tutti gli edifici esistenti qualsiasi sia la destinazione e consistenza purché accatastati sono consentiti i seguenti interventi: - Manutenzione ordinaria e straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia D1,D2,D3; - Ristrutturazione urbanistica; - Demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima consistenza e ubicazione purché non siano previsti incrementi delle altezze o diminuzione delle distanze dai confini preesistenti Possibilità di estendere tale normativa anche agli edifici non residenziali esistenti ed accatastati anche se inseriti in zona diversa dalla B, ad esclusione delle zone agricole SA1 con vincoli particolari inderogabili a condizione che l'intervento non sia in contrasto con opere pubbliche progettate. Nella zona C l'ampliamento eventualmente realizzato dovrà essere represso dalla possibilità edificatoria del lotto.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	EDILIZIA PER COSTRUZIONE ALLOGGI DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARE L. 865/71
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE DEL 04.08.1989 REP. N. 1748 - REGISTRATA AD AULLA IL 13.09.1989 AL N. 866
Obblighi derivanti:	Vedi allegati (Conformità urbanista/edilizia)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA**

Il bene oggetto della presente stima è posto nel Comune di Aulla, Fraz. di Albiano Magra, Via F.lli Rosselli 1, posto a piano secondo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Primavera" composto da più unità immobiliari, corredato da piccola cantina a piano terra oltre autorimessa (Corpo B). Internamente l'immobile è così composto: Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due bagni, oltre a due ampi balconi di cui uno accessibile da una delle due camere ed uno accessibile sia dalla cucina che dal soggiorno, corredato da piccola cantina posta a piano terra del fabbricato. L'immobile a piano secondo e la relativa pertinenza a piano terra è accessibile dalla pubblica strada mediante accesso carraio a corte condominiale comune (Sub. 26), oltre che da vano scala e ascensore (Sub. 26) anch'essi condominiali.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in un buon stato di manutenzione e conservazione; Non sono risultati evidenti nessun segno di deterioramento strutturale, di finitura e di impiantistica.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Avvolgibili materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Gres Porcellanato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Gres Porcellanato condizioni: buone



Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: Certificato di Conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: Certificato di Conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: Certificato di Conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Tubi in Rame condizioni: buone conformità: Certificato di Conformità
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: Certificato di Conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: Certificato di Conformità

CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE P2	sup reale lorda	96,00	1,00	96,00
VERANDA P2	sup reale lorda	9,00	0,30	2,70
TERRAZZA P2	sup reale lorda	6,00	0,20	1,20
CANTINA PT	sup reale lorda	7,00	0,40	2,80
		118,00		102,70

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: SEMESTRE 1 - ANNO 2016

Zona: Aulla - Zona Suburbana/ALBIANO



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.100/00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.600/00

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Il bene oggetto della presente stima è posto nel Comune di Aulla, Fraz. di Albiano Magra, Via F.lli Rosselli 1, posto a piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Primavera" composto da più unità immobiliari, ad uso autorimessa nonché pertinenza del corpo A. Internamente l'immobile è composto da un unico vano accessibile dalla pubblica strada mediante corte condominiale contraddistinta dal Sub. 26.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comune di Aulla - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in un buon stato di manutenzione e conservazione; Non sono risultati evidenti nessun segno di deterioramento strutturale, di finitura e di impiantistica.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Avvolgibili materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****CONSISTENZA**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA PT	sup reale lorda	20,00	0,40	8,00
		20,00		8,00

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: SEMESTRE 1 - ANNO 2016

Zona: Aulla - Zona Suburbana/ALBIANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.100/00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.600/00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima tiene presente della natura giuridica dell'immobile, precisando che lo stesso è gravato da convenzione ai sensi della Legge n. 865 del 22/10/1971 Art. 35, precisando ancora che il prezzo al Mq per eventuali alienazioni di immobili oggetto della sopra menzionata convenzione è stabilito in base al costo totale intervento determinato ogni anno dalla Regione Toscana e pubblicato nel bollettino ufficiale (Vedi allegato Perizia);

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofe;

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

***Determinazione del prezzo di vendita immobile oggetto di convenzione di edilizia agevolata L. 865/71 Calcolato secondo C.T.N. regionale € 1.351,76;**

***Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):** Abitazione di Tipo Civile stato conservativo normale da Min. € 1.100/00 a Max. € 1.600 - Fonte da Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle entrate, Primo semestre ANNO 2016; ;

Altre fonti di informazione: **BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 27 DEL 06.07.2016 "Allegato A" -**.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE PIANO SECONDO/CANTINA PIANO TERRA. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE P2	96,00	€ 1.351,76	€ 129.768,96
VERANDA P2	2,70	€ 1.351,76	€ 3.649,75
TERRAZZA P2	1,20	€ 1.351,76	€ 1.622,11
CANTINA PT	2,80	€ 1.351,76	€ 3.784,93
Valore corpo			€ 138.807,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.807,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.807,75

B - AUTORIMESSA PIANO TERRA. Garage o autorimessa [G]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA PT	8,00	€ 1.351,76	€ 10.814,08
Valore corpo			€ 10.814,08
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.814,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.814,08



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 PIANO SE- CONDO/CANTINA PIANO TERRA	Abitazione di tipo civile [A2]	102,70		€ 138.807,75
B - AUTORIMESSA PIANO TERRA	Garage o auto- rimessa [G]	8,00		€ 10.814,08

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%) :
15% = € 20.821,16
- Riduzione - Sanzione Amministrativa Art. 136 LRT 65/2014
€ 1.000,00
- Riduzione - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale
€ 2.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 114.886,59 Arrot. € 115.000,00 (centoquindicimila/00)

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 114.886,59 Arrot. € 115.000,00 (centoquindicimila/00)

Data generazione:

13-01-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

Allegati :

- Note di trascrizione conservatoria
- Documentazione Catastale
- Atti di Provenienza
- Regolarità Urbanistica ed Edilizia
- Conformità Impianti
- Elaborato Grafico Illustrativo
- Richieste Accesso Atti Amministrativi
- Millesimi di Proprietà/Situazione Contabile/Regolamento di Condominio
- "Allegato A" del BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 27 DEL 06.07.2016
- Documentazione Fotografica

