

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Omissis

contro:

Omissis

Omissis

N.R.G. E.I. **104/2020**

data udienza: **15/09/2021**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Muracchioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Appartamento con ripostiglio e cantina

Redatto in conformità alla direttiva del Garante
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Chioni**
Iscritto all'Albo dei Geometri di: Massa Carrara al n° **936**
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini, 316
55042 Forte dei Marmi
Telefono: 0584 752173
Cell: 328 9726045
Email: *luigichioni@gmail.com*
Pec: *luigi.chioni@geopec.it*

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Aulla centro**
Via Nazionale 196/b

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con ripostiglio e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - Appartamento con annesso ripostiglio e cantina	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. [titolo_passaggi_proprieta]	8
7. PRATICHE EDILIZIE	9
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Aulla centro**
Via Nazionale 196/b

Lotto: 001 - Appartamento con ripostiglio e cantina

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva con cronistoria ante-ventennio la data di trascrizione del pignoramento.

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 - Appartamento con annesso ripostiglio e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Aulla centro, Via Nazionale 196/b

Note: **Appartamento** al 3° piano con annesso **ripostiglio** al 4° piano (sottotetto) e **cantina** al piano interrato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **OMISSIS**, nato a [REDACTED] - **proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con Omissis;
- **OMISSIS**, nata a [REDACTED] - **proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con Omissis,

foglio **17**, particella **540**, subalterno **8**,
scheda catastale **MS0084604 del 10/07/2007**,
indirizzo Via Nazionale 196/b, interno **6**, piano **S1-3°-4°**,
comune **AULLA**, categoria **A/2**, classe **2**,
consistenza **6 Vani**,
superficie totale: 119 mq. - totale escl. aree scoperte mq.110,
rendita € Euro 542,28

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi tabelle **generali: 110,84/1000**

Millesimi tabelle **scale: 166,67/1000**

Confini: L'appartamento al piano terzo confina su tre lati con aria su corte comune al mappale 540, e su un lato con vano scala condominiale e subalterno 7 (interno 5).

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato – Reg. Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-05-1990.

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata – Reg. Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-05-1990.

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento al piano terzo non risulta collegato al soprastante ripostiglio nel sottotetto in quanto è stata smontata la scala a chiocciola presente nei grafici di progetto (DIA N.412/2002) e nella planimetria catastale (detto ripostiglio rimane accessibile unicamente dal vano scala interno ad uso condominiale). Al piano interrato, non risulta la parete che separa la cantina dallo spazio di manovra comune ed il piano risulta interamente interrato anziché seminterrato. La sagoma del piano seminterrato rappresentata nella planimetria catastale è differente rispetto allo stato di fatto ed alla sagoma riportata in mappa. Al piano quarto (sottotetto) è stato realizzato un soppalco in legno per incrementare lo spazio di stoccaggio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Le opere sopra descritte riscontrate irregolari, rientrano nella tipologia variazione spazi interni. L'errore di sagoma del piano interrato, nella planimetria catastale del subalterno in questione, potrebbe essere un mero errore grafico causato da un errato orientamento del piano.

Aggiornamento planimetria catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al terzo piano di palazzina condominiale composta da 6 appartamenti e due negozi. La palazzina sorge fronte strada, subito fuori dal centro di Aulla, al civico 196 di Via Nazionale. Di fronte al fabbricato e nei pressi dello stesso, fino ad arrivare allo svincolo per entrare in autostrada (al casello di Aulla), la zona è occupata prettamente da capannoni e grandi magazzini ad uso commerciale come Penny market, OVS, Lidl.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista - residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

- Farmacia (*presente a circa mt. 300*),
- Supermercati (*presenti nelle immediate vicinanze a meno di mt 10*),
- Scuole primarie e secondarie (*presenti nel raggio di 500 mt.*),
- Mezzi pubblici (*fermata autobus - presente a meno di mt .100*),
- Parcheggio pubblico (*presente a meno di mt. 100*)

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: La Spezia (15km), Pontremoli (15Km), Carrara (22Km), Massa (30Km).

Attrazioni paesaggistiche: Borghi della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Via Francigena, Abbazia di San Carpasio, Borgo di Bibola, Fortezza della Brunella

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla 800 mt., Stazione ferroviaria di Aulla Centro 900 mt., Fermata Autobus di linea 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. **OMISSIS**, c.f.: omissis, con **contratto di locazione** stipulato in data **20/08/2018** per l'importo di euro **4.800,00** con cadenza mensile. Il canone di locazione **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: **Contratto di locazione abitativa agevolata**, applicabile nel Comune di Aulla, secondo quanto stabilito **dall'accordo territoriale tra SUNIA-SICET-UNIAT-UI e CONFEDILIZIA-UPPI** sottoscritto in data 15 novembre 2017.

Registrato a **AULLA** il **13/09/2018** ai nn. **764** serie **3T**

Tipologia contratto: **3+2**, scadenza **19/08/2021**

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: **19/02/2023**

Data di rilascio: **19/08/2023**

A seguito delle verifiche svolte dal CTU, il canone di locazione concordato di Euro 4.800,00 annui (pari a 400,00 €/mese) **può essere considerato congruo rispetto ai parametri indicati nell'accordo territoriale (di cui si allega calcolo del canone minimo applicabile).**

Riguardo alla durata, **il contratto de quo è prorogato ex lege per un biennio, quindi fino al 19/08/2023** in considerazione dei seguenti punti:

- 1- per il contratto a canone vincolato è prevista la proroga ex lege, alla prima scadenza, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/1998, salvo l'invio di disdetta almeno sei mesi prima della scadenza, secondo il dettato normativo contenuto nell'art. 3 lett. g);
- 2- in assenza dell'invio di una tempestiva disdetta interviene la proroga per un biennio, quale effetto automatico scaturente direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale;
- 3- il Custode giudiziario non ha potuto inviare tempestiva disdetta, per avere avuto conoscenza della sussistenza di un contratto di locazione opponibile solo in data 25/02/2021.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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** annotata a favore di: **Omissis**
contro **Omissis, Omissis;**

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

Importo ipoteca: € 95.000,00; Importo capitale: € 28.5000,00;

Note:

La banca ha concesso a titolo di mutuo, ai sensi dell'art.38 e segg. del d.lgs. 1 settembre 1993 n.385 (testo unico bancario, di seguito tub), la somma di euro 190.000,00 (centonovantamila virgola zero zero) a favore del mutuatario. Sulla somma indicata matureranno gli interessi di cui all' art.2, con decorrenza dalla data della valuta del giorno in cui la somma e' resa disponibile al mutuatario e con le modalita' sopra indicate. La somma capitale mutuata dovra' essere restituita da parte del mutuatario, che al riguardo espressamente si impegna, entro 420 mesi dal 21 maggio 2008, maggiorata degli interessi maturandi, il cui tasso viene pattuito nella misura del 5,95% annuo nominale. Tale restituzione dovra' essere eseguita mediante: -n.ro 420 rate mensili posticipate di ammortamento, ciascuna comprensiva di capitale ed interessi, determinate secondo il metodo alla francese (rate costanti comprensive di quote di capitale crescente e di quote di interesse decrescenti). Tutte le rate scadranno ogni mese nello stesso giorno di calendario in cui viene sottoscritto l' atto. Qualora l'atto sia sottoscritto l'ultimo giorno del mese le rate di cui sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza delle rate stesse anche se non coincidente con il giorno della stipulazione. Il tasso di interesse iniziale sopra pattuito e' costituito in applicazione del metodo di ammortamento alla francese , calcolato sulla somma totale del mutuo. ai fini di quanto disciplinato dalla normativa sul credito fondiario (art.38 tub; istruzioni di vigilanza banca d'Italia - circolare n.229 del 21 aprile 1999 - titolo v, capitolo i, sez. i e ii e successive modifiche ed integrazioni), il mutuatario prende atto che il mutuo erogato, e' assistito, qualora l'importo erogato ecceda l'80% del valore degli immobili offerti in garanzia ipotecaria, da fideiussione assicurativa offerta in convenzione con polizza credito banca 24-7 s.p.a. 2006-1 della pmi mortgage insurance company limited. Il mutuatario prende atto che a tal fine la pmi mortgage insurance company limited restera' surrogata alla banca ai sensi degli artt. 1916, 1949, 1950, del cod. civ. nei diritti vantati da questo ultimo nei confronti del mutuatario, suoi aventi causa e terzi in qualsiasi modo obbligati per il recupero di tutte le somme versate dall'assicurato medesimo. Ove, tuttavia, il credito dell'assicurato non sia integralmente soddisfatto, la surrogazione della societa' e' subordinata al soddisfacimento delle ulteriori ragioni creditorie dell'assicurato. ferma restando la facolta' per la banca di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista all art.5 delle norme generali , nel caso di ritardato o mancato pagamento anche di una sola rata e comunque su ogni somma contrattualmente dovuta dal mutuatario, anche in conseguenza di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine, matureranno a carico del mutuatario stesso, a decorrere dalla data di scadenza e fino al momento del pagamento, gli interessi di mora nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di 1,500 punti percentuali, fermo restando che la misura di tali interessi, nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, non potra' mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell art.2, comma 4, della l. 7/3/1996 n.108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo. Su questi interessi non e' consentita la capitalizzazione periodica. a garanzia dell' esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni a carico del mutuatario derivanti dal mutuo e in particolare a garanzia del pagamento: - dell'importo capitale del mutuo fino alla concorrenza di euro 190.000,00 (centonovantamila virgola zero zero); - di un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art.5, delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia extragiudiziali che la banca dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini dell'atto, il tutto determinato presuntivamente in euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero); e cosi' complessivamente, ai fini dell'iscrizione ipotecaria, per la somma di euro 285.000,00 duecentottantacinquemila virgola zero zero) pari al 150% del capitale mutuato da parte di Omissis e Omissis viene concessa a favore di banca 24-7 s.p.a., con sede legale in Bergamo, piazza vittorio veneto, 8, codice fiscale, partita iva e iscrizione al registro delle imprese di Bergamo n.02805490162, avente domicilio, ai sensi dell art.39 c. 1 del tub, presso la propria sede legale l'ipoteca assistita dai privilegi e benefici sostanziali e procedurali previsti dal capo vi, sezione i, ed in particolare dall'art.39 tub, sugli immobili descritti in calce al presente atto, nonche' su tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, garantendo che detti immobili appartengono ad essi in piena proprieta' e disponibilita' e sono liberi da iscrizioni di ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, da riserve e privilegi, da vincoli e gravami in genere ad eccezione di:

iscrizione ipotecaria accesa presso la conservatoria dei rr.ii. di Massa Carrara in data 9 giugno 2006 al n.1386 reg.part. a garanzia di un mutuo concesso da Cassa di Risparmio di Carrara s.p.a. con atto del notaio Poggiolini del 30 maggio 2006 non piu' pregiudizievole in quanto il relativo debito verra' estinto con parte del netto ricavo dell'iscrivenda operazione. La parte concedente ipoteca prende atto che l ipoteca sara' regolata, oltre che dall'articolo sull'ipoteca, dalle specifiche disposizioni contenute nell art.4 delle norme generali, nonche' dalle applicabili disposizioni legislative in materia. Il garante, concedente ipoteca, assume l'obbligo di assicurare, presso primaria compagnia da esso scelta, i fabbricati contro i rischi dell'incendio fino a concorrenza del loro valore reale, con vincolo a favore della banca affinche' non si faccia luogo, in caso di sinistro, a liquidazione di danni ed a versamento di indennita' senza la presenza o il consenso scritto della banca. La somma iscritta si intende aumentata di diritto a norma dell'art.39 comma 3 del tub sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione degli interessi previste in atto. L'accettazione della proposta di mutuo dovra' ritenersi conosciuta dalla banca nel momento in cui verra' autenticata la firma di sottoscrizione del mutuatario da parte del notaio, presso il cui studio, solo a tale specifico fine, la banca ha eletto domicilio. Il mutuatario a sua volta elegge domicilio nell'indirizzo indicato all'inizio dell'atto. Agli effetti dell'art.39 t.u.b., si conferma l'elezione di domicilio della banca nel luogo indicato all'art.6. descrizione degli immobili da assoggettare ad ipoteca immobile facente parte del fabbricato sito nel comune di Aulla (Ms) via Nazionale n.196/b e precisamente: appartamento al piano terzo, distinto con il numero interno sei, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi con annesso locale ad uso ripostiglio al piano quarto o sottotetto accessibile da scala a chiocciola interna nonche' cantina al piano seminterrato confinante con enti condominiale, aventi causa da [REDACTED] e aventi causa da [REDACTED], salvo se altri e riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 17 -mappale 540 sub 8 cat.teg.A/2 cl.2 vani 6 rc. euro 542,28.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Omissis**

contro **Omissis, Omissis;**

Derivante da: **Verbale pignoramento immobili ;**

A rogito di **Ufficiale Giudiziario di Massa** in data **02/11/2020** ai nn. **1717**

iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data **01/12/2020** ai nn. **9177/7108;**

Il credito per cui si procede ammonta a precettati Euro 195.382,96 oltre interessi come precisati in atti e spese e competenze di procedura..

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 850,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna deliberata (fonte: amministratore condominio): 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1.247,27. Ammontare del debito residuo al 31/12/2020 per spese condominiali non pagate dalla proprietà **Omissis** €.1.242,27

(di cui €991,83 residuo anno 2020 ed €250,44 residuo anno 2019).

Millesimi di proprietà: Millesimi GENERALI: 110,84 - Millesimi SCALE: 166,67

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è ubicato al piano terzo e l'unico modo per accedervi è la scala condominiale priva di servoscala. Ascensore condominiale non presente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

1) Davanti all'ingresso del condominio è presente un limitato spazio comune dove spesso vengono liberamente parcheggiate le autovetture;

2) Non esistono aree comuni assegnate in modo esclusivo a qualche condòmino.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'indice di prestazione energetica è stato desunto dal contratto di affitto nel quale si cita l'esistenza del Certificato Energetico redatto dal Geom. Omissis inviato al Comune di Aulla in data 08/11/2016. Tale certificato non è stato fornito al CTU.

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

Avvertenze ulteriori:

- 1) Cause condominiali in corso: Decreto Ingiuntivo n. 126/2018 – Tribunale Massa per recupero crediti nei confronti di condòmini morosi (fonte: amministratore di condominio Rag. ██████████);
- 2) Non presente il Regolamento Condominiale (fonte: amministratore di condominio Rag. ██████████).

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

In merito ai rapporti condominiali, l'amministratore Rag. ██████████ ha informato il CTU, della diffida inviata in data 19 dicembre 2019 agli esecutati, in merito all'uso della stufa installata nel soggiorno (visibile anche nella documentazione fotografica a corredo), che stando alle lamentelle dei condòmini produrrebbe immissioni di fumi negli appartamenti vicini. Nella diffida all'uso, viene inteso che la canna fumaria non sia stata installata a norma e sia pertanto inadatta a ricevere e smaltire i fumi di combustione. In merito a tale argomento, il CTU riferisce che al momento del sopralluogo la stufa era ancora presente nel soggiorno, (posizionata nell'angolo verso strada a confine con l'appartamento del vicino). Lo scarico in acciaio è collegato alla stufa e invece di andare verso l'esterno, prosegue verso l'alto all'interno dell'appartamento oltrepassando il soffitto per arrivare e proseguire passando all'intero del sottotetto (sempre di proprietà degli esecutati).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario dal 21/05/2008 ad oggi (attuali proprietari) .:

– Omissis nato a ██████████, OMISSIS (proprietà per 1/2 in comunione legale)

– Omissis nata a ██████████, OMISSIS (proprietà per 1/2 in comunione legale)

Proprietari in forza di **atto di compravendita** a rogito di **Notaio Gennaro Chianca (SP)**, in data **21/05/2008**, ai nn. **37949/21828**;

registrato a Sarzana (SP), in data **22/05/2008**, ai nn. **2049**;

trascritto a Massa-Carrara, in data **23/05/2008**, ai nn. **5534/3661**.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario (ante ventennio) dal 10/08/1979 fino al 13/06/1984

– Omissis nato a ██████████, Omissis;

– Omissis nata a ██████████, Omissis

Proprietari in forza di **atto di compravendita** a rogito di **Notaio Isio Zannoni**, in data **10/08/1979**,

Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 ai nn. **40443**; trascritto a Massa-Carrara, in data 21/08/1979, ai nn. 4804/3877.

Titolare/Proprietario dal 13/06/1984 al 21/05/2008

- Omissis nato a [REDACTED], Omissis (usufrutto 1/2)
- Omissis nata a [REDACTED], Omissis (usufrutto 1/2)
- Omissis nata a [REDACTED] (nuda proprietà 1/1)

In forza di **atto di donazione** a rogito di **Notaio Isio Zannoni**, in data **13/06/1984**, ai nn. **68221**; trascritto a **Massa-Carrara**, in data **06/07/1984**, ai nn. **5148/4231**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia n. 1951 anno 1977**

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: **Costruzione di un fabbricato di civile abitazione e magazzini al piano terra**

Oggetto: **Nuova costruzione**

Presentazione in data 17/12/1975 al n. di prot. 11347

Rilascio in data 24/03/1977 al n. di prot. 3311

L'agibilità non è mai stata rilasciata (solo parziale vedi note sotto)

NOTE: Secondo le verifiche svolte dal CTU, all'interno della pratica urbanistica depositata presso il Comune di Aulla, **risulta presentata solo l'agibilità dei fondi commerciali** al piano terra (agibilità prot. 5262 del 2 aprile 2001).

Numero pratica: **Licenza Edilizia n. 2194/3078 del 03/07/1978**

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: di variante consistenti in ricavo locale interrato, costruzione balconi e modifiche pareti divisorie interne a fabbricato ad uso residenziale e commerciale.

Oggetto: variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia n. 1951 anno 1977

Presentazione in data 18/03/1978 al n. di prot. 3078

Rilascio in data 03/07/1978 al n. di prot. 2194

L'agibilità non è mai stata rilasciata (solo parziale vedi note sotto)

NOTE: Secondo le verifiche svolte dal CTU, all'interno della pratica urbanistica depositata presso il Comune di Aulla, **risulta presentata solo l'agibilità dei fondi commerciali** al piano terra (agibilità prot. 5262 del 2 aprile 2001).

Numero pratica: **D.I.A. n.412 del 2002**

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: **Opere interne** - Nuova installazione di scala a chiocciola in legno di collegamento col locale sovrastante ad uso ripostiglio

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data **12/02/2002** al n. di prot. **2500**

NOTE: Secondo le verifiche svolte dal CTU, all'interno della pratica urbanistica depositata presso il Comune di Aulla, risulta presentato dal tecnico incaricato il **certificato di conformità delle opere, dichiarate conformi ed ultimate il giorno 21/03/2003** (certificato di conformità prot. **4727** del **21/03/2003**).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Nel vano soggiorno non risulta la scala a chiocciola di collegamento con il sovrastante locale ad uso

ripostiglio (l'installazione di detta scala era stata eseguita in forza della DIA n 412 - prot. 2500 del 12/02/2002);

2. Realizzazione piccolo soppalco in legno nel locale al piano quarto ad uso ripostiglio;
3. In difformità alla Variante in C.O. n.2194/3078 del 1978 è stata realizzata una seconda finestra a fianco della prima nel locale ripostiglio al piano quarto (tale difformità molto probabilmente risale all'epoca della costruzione del fabbricato). Difformità non rilevata nella DIA N. 412 del 2002;
4. Al piano interrato non risulta il muro che separa la cantina di pertinenza dal vano di manovra condominiale e l'altezza interna è di mt.2,00 invece che di mt. 2,10 di progetto.

Regolarizzabili mediante: **Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014**

Descrizione delle opere da sanare:

1. Rimozione scala a chiocciola di collegamento tra l'appartamento al piano terzo e il ripostiglio al piano quarto;
2. Realizzazione soppalco al piano quarto;
3. Modifica prospettica;
4. Demolizione parete al piano interrato a divisione tra la cantina di pertinenza ed il vano di manovra condominiale;
5. Variazione altezza intera del piano interrato da mt. 2,10 a mt. 2,00.

Sanzione: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 300,00

Redazione pratica urbanistica da parte di professionista abilitato: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Note sulla conformità edilizia: Presenti difformità sanabili.

Note generali sulla conformità: Nell'atto di provenienza Notaio Gennaro Chianca rep 37.949 racc. 21.828 del 21/05/2008, i venditori dichiarano che i lavori relativi al condominio iniziarono in data 14 ottobre 1977 e terminarono in data 30 luglio 1979.

Il CTU, a seguito delle verifiche svolte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Aulla, dichiara che all'interno delle pratiche edilizie n.1951 del 1977 e n. 2194/3078 del 1978 (relative alla costruzione del fabbricato), non risultano documenti attestanti la fine lavori e/o l'abitabilità degli alloggi, ad eccezione dell'abitabilità dei due fondi commerciali presenti al piano terra (prot. 5262 del 2 aprile 2001). In merito all'abitabilità si precisa inoltre che, esiste all'interno del fascicolo relativo alla Licenza n 2194/3078 del '78, la dichiarazione prot. 13571 del 31.10.1984, rilasciata dall'allora Sindaco di Aulla, nella quale si dichiara che per detto fabbricato non risultava ancora rilasciata l'Abitabilità. All'interno della menzionato fascicolo edilizio, è presente anche lo schema di delibera per la cessione di area (fronte strada) a favore del Comune da parte dell'allora proprietario, in ottemperanza alla deliberazione C.C. del 28/12/1974 modificata con deliberazione n. 31 del 15/5/1976, nella quale si prevedeva che per poter costruire dovevano essere ceduti al Comune di Aulla i terreni necessari per le opere di urbanizzazione riguardanti strade, piazze e parcheggi.

Tra le opere da sanare, vi è anche la modifica prospettica e tale difformità ovviamente riguarda anche il condominio. Si precisa che qualora venisse presentata la sanatoria per le modifiche prospettiche (che non può essere richiesta parzialmente rispetto alla totalità dell'edificio), l'analisi sulla conformità dovrà estendersi anche alle parti esterne delle altre unità immobiliari (non oggetto della presente relazione) e alle parti comuni.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico/Piano Strutturale
In forza della delibera:	R.U. in forza di delibera C.C. n. 17 del 26/02/99 e successive modifiche / P.S. in forza di delibera C.C. n. 52 del 14/12/2011
Zona omogenea:	Zona B
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico/Piano Strutturale
In forza della delibera:	Del. C.C. di Aulla N. 32 del 31/7/2019 - approvazione finale Delibera C.C.n.4 del 27/2/2021
Zona omogenea:	Zona B -Territorio Urbanizzato (ambiti a prevalenza residenziale)
Norme tecniche di attuazione:	Al momento sono in vigore le norme di salvaguardia a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) appositamente individuato dalla nuova legge regionale n. 65/2014.
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.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**
Appartamento con annesso ripostiglio e cantina

Trattasi di appartamento al piano terzo, facente parte di un piccolo condominio denominato "RITA", sviluppato su cinque piani fuori terra ed uno interrato, composto da: sei appartamenti e due fondi commerciali al piano terra oltre a cantine/posti auto al piano interrato e ripostigli al piano sottotetto.

Il condominio non è provvisto di ascensore e l'accesso agli appartamenti è tramite scala condominiale interna.

Gli appartamenti sono due per ogni piano, tutti liberi su tre lati ed uno in comune in parte confinante anche con vano scala.

L'appartamento oggetto di pignoramento, distinto con il numero interno sei, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi con annesso locale ad uso ripostiglio al piano quarto (sottotetto) accessibile da scala condominiale, nonché cantina al piano interrato.

L'appartamento si presenta arredato ed in buone condizioni di manutenzione. Il ripostiglio al piano quarto è composto da un unico vano in parte soppalcato, pavimentato ed in buone condizioni, luminoso grazie alle due finestre presenti nella facciata esterna lato strada.

Il vano cantina al piano interrato risulta invece con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate a pidocchino a grana grossa; non risulta realizzata la parete divisoria che dovrebbe dividere la cantina con lo spazio di manovra condominiale. Locale privo di finestre ad eccezione di una piccola feritoia posizionata poco

sotto il soffitto lato strada. Al momento a delimitazione della proprietà è presente una scaffalatura (vedi foto) che però non impedisce l'accesso ad estranei dato che non ci sono porte e/o elementi a chiusura. Alla cantina si accede sia dall'interno tramite vano condominiale che dall'esterno attraverso rampa condominiale carra-bile lato ponente del fabbricato collegata direttamente alla Via Nazionale.

Riguardo alla possibilità di parcheggio, come indicato dall'amministratore, davanti all'ingresso del Condomi-nio (lungo Via Nazionale) è presente un limitato spazio comune dove spesso vengono liberamente parcheg-giate le autovetture. Non esistono aree comuni assegnate in modo esclusivo ai condomini.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-05-1990.

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-05-1990.

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: appartamento (3° piano), ripostiglio (4° piano), cantina (interrato)

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1977 e il 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 6; l'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 - ripostiglio 4°P: h.media 3.57 m - cantina P.interrato: h.2.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è attualmente abitato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. In buone condizioni anche il locale ripostiglio al piano quarto. Per quanto riguarda invece la cantina al piano interrato il locale non è riscaldato, aperto verso l'area di manovra condo-miniale con pavimento in battuto di cemento e le condizioni generali possono essere considerate scarse. Per quanto riguarda il fabbricato condominiale, le condizioni possono essere considerate sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a capanna materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna

servoscala: **assente**condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: scala condominiale di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano quarto fuori terra

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: A seguito del sopralluogo svolto, la struttura non presenta elementi critici visibili
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Finestre e porte finestre, sono inoltre protette verso l'esterno da ulteriore infisso in alluminio e vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: sufficienti Note: Durante il sopralluogo, nel vano scala condominiale di accesso al ripostiglio del piano quarto, si sono riscontrate tracce di infiltrazioni a soffitto provenienti dalla copertura.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Le caratteristiche della muratura sono state prese dalla relazione tecnica allegata alla Licenza Edilizia n 1951 del 1977 in cui le pareti vengono descritte da realizzarsi "con parete esterna di mattoni doppio UNI a 21 fori + intercapedine di 8/10 cm riempita di polistirolo espanso + contro parete interna di forati 8x12x24.
Pavim. Esterna	materiale: clinker condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: pavimentazione balconi
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti

	Riferito limitatamente a: appartamento
Pavim. Interna	<p>materiale: laminato effetto legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ripostiglio sottotetto piano quarto</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: cantina al piano interrato</p>
Plafoni	<p>materiale: rifinitura intonaco tinteggiato al civile condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: appartamento piano terzo e ripostiglio piano quarto</p>
Plafoni	<p>materiale: intonaco al rustico condizioni: scarse Riferito limitatamente a: cantina al piano interrato</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portone di ingresso condominiale al piano terra</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portoncino di ingresso appartamento piano terzo</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non noto se presente</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: non noto se presente Riferito limitatamente a: ripostiglio al piano quarto</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non noto se presente Riferito limitatamente a: appartamento piano terzo e ripostiglio piano quarto</p>

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non noto se presente Riferito limitatamente a: cantina al piano interrato
Fognatura	tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non noto se presente
Gas	tipologia: autonomo rete di distribuzione: non rilevabile conformità: non noto se presente Riferito limitatamente a: appartamento piano terzo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non noto se presente Riferito limitatamente a: appartamento piano terzo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non visibile diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non noto se presente Riferito limitatamente a: appartamento piano terzo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Note	Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo ad elementi radianti in alluminio
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non nota

Note	Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità.
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Presente solo per il vano ad uso ripostiglio al piano quarto. Non è noto se l'impianto sia a norma e se è presente la dichiarazione di conformità.

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	SI
Motivazioni	l'amministratore di condominio lamenta il cattivo funzionamento dello scarico smaltimento fumi della stufa presente nel soggiorno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori come meglio indicato di seguito, considerando che l'appartamento è al piano terzo senza ascensore:

-i balconi dell'appartamento ubicati al piano terzo verranno conteggiati al 50%;

-il locale ripostiglio al piano quarto verrà conteggiato al 50%;

-il locale cantina al piano interrato verrà conteggiato al 40% considerato lo stato di manutenzione scarso, l'altezza netta di soli mt. 2,00 e la mancanza di una separazione con il vano condominiale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione 3°Piano	superf. esterna lorda	94,00	1,00	94,00
Balconi 3°Piano	superf. esterna lorda	40,00	0,50	20,00
Ripostiglio 4°Piano	superf. esterna lorda	16,00	0,50	8,00
Cantina P.interrato	superf. esterna lorda	20,00	0,40	8,00
		170,00		130,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **2-2020**Zona: **Aulla - B1**Tipo di destinazione: **Residenziale**Tipologia: **Abitazioni Civili** - Appartamento Cat. A/2Superficie di riferimento: **Lorda**Stato conservativo: **Normale**Valore di mercato min (€/mq): **900,00**Valore di mercato max (€/mq): **1.350,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Aulla;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Aulla;

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

Valore di mercato minimo: €/mq 900,00

Valore di mercato massimo: €/mq 1.350,00.

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento con annesso ripostiglio e cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.500,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<i>Abitazione 3°Piano</i>	94,00	€ 1.150,00	€ 108.100,00
<i>Balconi 3°Piano</i>	20,00	€ 1.150,00	€ 23.000,00
<i>Ripostiglio 4°Piano</i>	8,00	€ 1.150,00	€ 9.200,00
<i>Cantina P.interrato</i>	8,00	€ 1.150,00	€ 9.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 149.500,00

Valore corpo € 149.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 149.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 149.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con annesso ripostiglio e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	130,00	€ 149.500,00	€ 149.500,00

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%)

€ 22.425,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.242,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.200,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A - Appartamento con annesso ripostiglio e cantina

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: **G**

L'indice di prestazione energetica è stato desunto dal contratto di affitto nel quale si cita l'esistenza del Certificato Energetico redatto dal Geom. ██████████ inviato al Comune di Aulla in data 08/11/2016. Tale certificato non è stato fornito al CTU.

Pendenze condominiali:

- A - Appartamento con annesso ripostiglio e cantina

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€uro 1.242,27**

Ammontare del debito residuo al 31/12/2020 per spese condominiali non pagate dalla proprietà ██████████ € 1.242,27 (di cui € 991,83 residuo anno 2020 ed € 250,44 residuo anno 2019).

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.632,73

8.6 Regime fiscale della vendita:

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A..

Possibilità di acquisto agevolazione "prima casa".

Elenco degli allegati:

- *Documentazione catastale aggiornata:*
 - 1) Estratto di mappa
 - 2) Visura storica
 - 3) Planimetria catastale
- *Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Aulla*
 - 4) Licenza Edilizia n. 1951 anno 1977
 - 5) Licenza Edilizia n. 2194/3078 anno 1978
 - 6) DIA 412/2002
 - 7) Tav. 1 (Stato di fatto rilevato dal CTU)
 - 8) Ispezione ipotecaria del 5 gennaio 2021
 - 9) Atto di provenienza
 - 10) Certificato residenza esecutati e occupante
 - 11) Estratto di matrimonio esecutati
 - 12) Contratto di affitto stipulato con l'occupante
 - 13) Calcolo per la verifica del canone di affitto
 - 14) Tabelle OMI
 - 15) Documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa (Tav.2)
 - 16) Foglio riassuntivo dei dati catastali in formato ".rtf".
 - 17) Documentazione condominiale fornita dall'amministratore.

Data generazione:

09-04-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni