

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**  
**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**

contro:



**N.R.G. E.I. 99/2019**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**  
**Appartamento con posto auto scoperto**

**Esperto alla stima:** Ing. Lucia Drandi  
**Codice fiscale:** DRNLCU73M52G628O  
**Email:** luciadrandi@virgilio.it  
**Pec:** lucia.drandi@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via Venturini - Albiano Magra - Aulla (MS) - 54011**

### 1 DATI CATASTALI

**Categoria:**

Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **47**, particella **1346**, subalterno **4**, indirizzo Via Pietrino Venturini, piano T, -1, comune Aulla, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 102 mq (Totale escluso aree scoperte: 95 mq), rendita € 387,34

Posto auto C/6

foglio **47**, particella **1345**, subalterno **11**, indirizzo Via Pietrino Venturini, comune Aulla, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 23,14

### 2 STATO DI POSSESSO

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Aulla il 15/03/2019 prot. 19031515395032378, durata di anni 4, dal 15/03/2019 al 14/03/2023, alla scadenza il contratto verrà rinnovato per altri 4 anni.

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, Agenzia delle Entrate - Riscossioni

### 5 COMPROPRIETARI

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni (alla data di acquisto del bene)

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** 146.000,00 euro

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Albiano Magra**  
Via Venturini

## Lotto unico – Appartamento con posto auto scoperto

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:

#### Identificazione al catasto Fabbricati: Abitazione di tipo civile

Intestazione:

██████████ nata in ██████████ il ██████████ - C.F.: ██████████ - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████  
██████████ nato in ██████████ il ██████████ - C.F.: ██████████ - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████,

foglio **47**, particella **1346**, subalterno **4**, indirizzo Via Pietrino Venturini, piano T, -1, comune Aulla, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 102 mq (Totale escluso aree scoperte: 95 mq), rendita € 387,34

Derivante da: COSTITUZIONE DEL 04/08/2010 Protocollo n. MS0078816 in atti dal 04/08/2010 COSTITUZIONE (N. 1543.1/2010)

Confini: Il piano rialzato confina a NORD con il Sub.3, a OVEST con il Sub. 5 E 22, a SUD e ad EST con il Mapp. 1345. Al piano seminterrato l'appartamento confina a NORD con il Sub. 22, a EST con i Sub. 1-2-21-22, a SUD con il terrapieno, a OVEST con il sub 5 e 22. La cantina confina a EST con il Sub. 22, a SUD con il Sub. 3, a OVEST con il Sub. 2, a NORD con il terrapieno.

#### Identificazione al catasto Fabbricati: Posto auto scoperto

Intestazione:

██████████ nata in ██████████ il ██████████ - C.F.: ██████████ - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████  
██████████ nato in ██████████ il ██████████ - C.F.: ██████████ - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████,

foglio **47**, particella **1345**, subalterno **11**, indirizzo Via Pietrino Venturini, comune Aulla, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 23,14

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/06/2010 protocollo n. MS0062912 in atti dal 21/06/2010 COSTITUZIONE (n. 1197.1/2010)

Confini: Il parcheggio confina a NORD con il Sub. 12, ad EST e a SUD con il Sub. 70 e OVEST con il Mapp. 1346.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Ulteriori informazioni sul debitore: I dati relativi a Stato Civile e Regime patrimoniale sono desunti dall'atto di compravendita. La data di matrimonio non è disponibile in quanto effettuato nel paese di origine (██████████) Non è possibile avere informazioni aggiornate in quanto l'esecutato non è più residente in Italia e l'anagrafe non dispone di informazioni aggiornate.

**1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Ulteriori informazioni sul debitore: I dati relativi a Stato Civile e Regime patrimoniale sono desunti dall'atto di compravendita. La data di matrimonio non è disponibile in quanto effettuato nel paese di origine (██████████) Non è possibile avere informazioni aggiornate in quanto l'esecutato non è più residente in Italia e l'anagrafe non dispone di informazioni aggiornate.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato è presente un tramezzo che suddivide il vano scala dal locale non rappresentato sulla planimetria catastale. Sulla planimetria catastale del posto auto è indicato erroneamente il mappale 1245.

Regolarizzabile mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione DOCFA: € 400,00

**Oneri Totali: € 400,00**

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio si trova nella frazione di Albiano Magra, nel Comune di Aulla. Albiano Magra sorge sulla sponda destra del fiume Magra, presso il confine tra Toscana e Liguria, tra i comuni di Santo Stefano Magra e Bolano. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di recente costruzione, edificato in edilizia convenzionata, situato ad un centinaio di metri da Via della Repubblica, che attraversa da Ovest ad Est l'intera frazione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola elementare (150 m), Farmacia (1 km), Poste (1 km), Stazione di Carabinieri (500 m), Supermercato e attività commerciali (1 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla, La Spezia, Sarzana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera Ligure.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Caprigliola-Albiano 2 km, Fermato Autobus 300 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Aulla il 15/03/2019 prot. 19031515395032378, durata di anni 4, dal 15/03/2019 al 14/03/2023, alla scadenza il contratto verrà rinnovato per altri 4 anni.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**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 CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, iscrizione CONTRO del 10/04/2017 RP408/RG3203, Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SpA, rep. 644/6617 del 07/04/2017.

**Ipoteca volontaria** annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] e [REDACTED] Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 330.000; Importo capitale: € 165.000; Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO Iscrizione ipotecaria accesa in data 30/06/2010 al n. 1115 di Reg. Particolare a garanzia di mutuo concesso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con atto Notaio CHIANCA GENNARO del 25-05-2010 Rep. 41419 a [REDACTED] A seguito dell'atto di compravendita, i Sig. [REDACTED] e [REDACTED] si accollano la quota di mutuo corrispondente a quella ricadente sull'immobile oggetto di compravendita (Fg. 47 P.IIa 1346 Sub. 4)

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 20/06/2019 ai nn. 1649/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 25/07/2019 ai nn. R.G.6653/R.P.5065;

### 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:** circa 500 € annuali

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** l'amministratore indica spese insolute per € 942,67. A parere della scrivente il saldo è errato, in quanto i pagamenti dell'inquilino sono regolari per l'anno 2018, 2019 e 2020. Solo la quota del proprietario è insoluta, ma la contabilità non dà evidenza della distinzione tra quota proprietario e quota inquilino. Si è pertanto considerato forfettariamente un arretrato di 500,00 €.

### Millesimi di proprietà:

millesimi generali: appartamento 48,42 - cantina A 8,50 - cantina B 0,4 - parcheggio 3,77

Millesimi scale e ascensore: appartamento 25,78 - cantina A 17,09 - cantina B 0,79

Millesimi colonne: parcheggio 61,68

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nella corte di proprietà esclusiva sono presenti le colonne montanti del gas verso le unità immobiliari dei piani superiori. È inoltre possibile che nella corte transitino i collettori di scarico interrati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 35,19 kWh/mq anno

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****FOGLIO 47, PARTICELLA 1346, SUBALTERNO 4**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SCRUFARI PASQUALE, in data 22/09/1992, rep. 49733; trascritto a Massa-Carrara, in data 02/10/1992, ai nn. 8651/6500.  
 Note: Nota di rettifica trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 06/04/1993 ai num. 2682/2108.

Compravendita dei beni censiti al Fg. 47 P.Illa 725 e 369 su cui verrà poi edificato l'immobile.

**Titolare/Proprietario:** Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A. sede in Carrara (MS) C.F.: 01095200455 dal 08/02/2008 al 16/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CHIANCA GENNARO, in data 08/02/2008, ai nn. 37466/21411; trascritto a Massa-Carrara, in data 28/02/2008, ai nn. 2294/1528.

Note: Compravendita dei beni censiti al Fg. 47 P.Illa 725 e 369 su cui verrà poi edificato l'immobile.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]  
 [REDACTED] dal 16/02/2009 al 03/12/2010. In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio CHIANCA GENNARO, in data 16/02/2009, ai nn. 39147/22847; trascritto a Massa-Carrara, in data 19/02/2009, ai nn. 2089/1535.

**Titolare/Proprietario:**  
 [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
 [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
 dal 03/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CHIANCA GENNARO, in data 03/12/2010, ai nn. 41987/25222; trascritto a Massa-Carrara, in data 14/12/2010, ai nn. 11685/7848.

Note: Acquistano i seguenti immobili: - Fg. 47 P.Illa 1346 Sub. 4 (Abitazione) - Fg. 47 P.Illa 1345 Sub. 11 (Parcheggio)

**FOGLIO 47, PARTICELLA 1345, SUBALTERNO 11**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SCRUFARI PASQUALE, in data 22/09/1992, rep. 49733; trascritto a Massa-Carrara, in data 02/10/1992, ai nn. 8651/6500.  
 Note: Nota di rettifica trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 06/04/1993 ai num. 2682/2108.

Compravendita dei beni censiti al Fg. 47 P.Illa 725 e 369 su cui verrà poi edificato l'immobile.

**Titolare/Proprietario:** Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A. sede in Carrara (MS) C.F.: 01095200455 dal 08/02/2008 al 13/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CHIANCA GENNARO, in data 08/02/2008, ai nn. 37466/21411; trascritto a Massa-Carrara, in data

28/02/2008, ai nn. 2294/1528.

Note: Compravendita dei beni censiti al Fg. 47 P.Illa 725 e 369 su cui verrà poi edificato l'immobile.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] dal 13/07/2010 al 03/12/2010 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio CHIANCA GENNARO, in data 13/07/2010, ai nn. 41492/24803; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/07/2010, ai nn. 7123/4822.  
Note: Acquista i seguenti immobili: - Fg. 47 P.Illa 1345 Sub. 11 (Parcheggio)

**Titolare/Proprietario:**  
[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
dal 03/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CHIANCA GENNARO, in data 03/12/2010, ai nn. 41987/25222; trascritto a Massa-Carrara, in data 14/12/2010, ai nn. 11685/7848.  
Note: Acquistano i seguenti immobili: - Fg. 47 P.Illa 1346 Sub. 4 (Abitazione) - Fg. 47 P.Illa 1345 Sub. 11 (Parcheggio)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: 5882/2007

Intestazione:

Pratica: Permesso di costruire n. 47/2008 del 15/09/2008

Per lavori: Realizzazione di edificio ad uso residenziale di n° 20 alloggi di edilizia convenzionata (EDIFICIO N° 2)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/01/2007 al n. di prot. 1168

Rilascio in data 16/09/2008 al n. di prot. 0015500

NOTE: Rilascio del Permesso di costruire vincolato ad una "convenzione" ai sensi Art.123 L.R. 01/2005 stipulata tra il Comune di Aulla e l'E.R.P. MS S.p.A. in data 08-08-2008 Rep. 2833, trascritto a Massa il 05-09-2008 Reg. Generale 9927 Reg. particolare 6766. Il vincolo su prezzo di vendita previsto dalla convenzione è decaduto, come da dichiarazione del Comune di Aulla, che si allega.

### Numero pratica: 6020/2008

Intestazione

Pratica: Permesso di costruire in variante n° 62/2008 del 25/09/2008

Per lavori: Variante alla pratica edilizia n. 5882 del Permesso di Costruire n° 47 del 15/09/2008

Presentazione in data 20/09/2008 al n. di prot. 15489

Rilascio in data 08/10/2008 al n. di prot. 0016899

### Numero pratica: 6098/2010

Intestazione: [REDACTED]

Pratica: Permesso di costruire in variante n. 12/2010 del 14/04/2010

Per lavori: 2° Variante fabbricato B ai permessi di costruire n° 47 del 15/09/2008 e n° 62 del 25/09/2008

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 13643

Rilascio in data 16/04/2010 al n. di prot. 0006591

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2010 al n. di prot. 0015774

### Numero pratica: 2184/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria (Fabb. B)

Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 28/09/2010 al n. di prot. 0015838

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state rilevate difformità architettoniche e strutturali sull'intero fabbricato costituente il Condominio Venturini 18, difformità (in special modo quelle strutturali), che riguardano indirettamente anche l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

La procedura di regolarizzazione dell'immobile deve pertanto essere condotta dal Condomino nel suo insieme.

Nel fascicolo contenente la Variante n. 12/2010 del 14/04/2010 (ultima variante) presente presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla, risultano presenti esclusivamente la tavola 2.B (stato di progetto) e la tavola 2.B.2 (stato di variante), riportanti i prospetti e la sezione del fabbricato. Non risulta però presente nessuna tavola con le piante dei vari piani del fabbricato. Analizzando i prospetti si riscontrano alcune differenze rispetto a quanto effettivamente realizzato in loco, più precisamente mancano al piano rialzato tutti i balconi a sbalzo con le relative scalette, presenti invece sul posto, manca il solaio di copertura a quota inferiore presente attualmente in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato ed alcune delle finestre risultano avere dimensioni diverse rispetto a quelle effettivamente realizzate. Nella relazione tecnica allegata a tale Variante n.12/2010 viene riportato che le opere oggetto di modifica consistono nella tramezzatura dei locali del piano seminterrato per realizzare delle cantine, nella tramezzatura al piano sottotetto per la realizzazione di locali adibiti a lavanderia, collegati con scala a chiocciola con gli alloggi del piano sottostante, nella modifica della copertura del vano scala e nella modifica del solaio di copertura del fabbricato, con prolungamento delle gronde. All'interno del fascicolo risulta presente la fine lavori edili, terminati in data 10/8/10, a firma dell'Arch. ██████████, ma non risulta presente l'abitabilità. I documenti "Certificato di conformità" e "Abitabilità" a firma entrambi dell'Arch. ██████████, sono in possesso dell'Amministratore del Condominio, ma si evidenzia che nel documento denominato "Certificato di Conformità" l'Arch. ██████████ certifica che le opere architettoniche sono state ultimate sì in data 10/8/10, ma che sono conformi al progetto approvato con Permesso di Costruire n. 47 del 15/09/2008 e col Permesso di costruire in variante n. 62 del 25/09/2008 e non con la Variante n. 12/2010 del 14/04/2010 (seconda ed ultima variante). Si evidenzia inoltre che nel fascicolo presente presso il Genio Civile, Autorizzazione n. 702 del 30/10/08 è presente il progetto architettonico corrispondente alla pratica n. 62/2008 del 05/09/2008 e pertanto il progetto strutturale non recepisce l'ultima variante n. 12/2010 del 14/04/2010 e nemmeno coincide con lo stato dei luoghi.

Per poter effettuare la sanatoria strutturale dell'intero fabbricato condominiale, occorrerà presentare una pratica sismica in sanatoria, che dovrà rispettare il principio della "doppia conformità" e pertanto il progetto strutturale in sanatoria dovrà essere conforme sia alle norme tecniche sulle costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia alle norme in vigore al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per poter predisporre la sanatoria strutturale sarà necessario eseguire un dettagliato rilievo architettonico - strutturale dell'intero fabbricato, oltre a indagini estese ed esaustive sulle strutture dell'immobile (indagini pacometriche e sclerometriche, asportazione d'intonaco ecc.), in modo da raggiungere un adeguato livello di conoscenza delle stesse. Si potrà quindi procedere al calcolo strutturale, con la doppia conformità, e determinare se dal punto di vista strutturale il fabbricato sia sanabile nello stato di fatto in cui si trova, o se si debbano eseguire opere di consolidamento/adeguamento strutturale.

I costi per il rilievo architettonico e strutturale dell'intero edificio sono stimati in € 24.150,00 oltre cassa ed iva di legge ed i costi per il progetto strutturale in sanatoria con la doppia

conformità, stimati in euro 46.500,00 oltre cassa ed iva di legge, oltre le spese di presentazione della pratica presso i vari enti.

Non è possibile ad oggi ipotizzare i costi di eventuali interventi di consolidamento/adeguamento in quanto determinabili solo dopo aver eseguito l'analisi suddetta. Potrebbe infatti emergere che il fabbricato non necessita di interventi, così come potrebbe risultare che il fabbricato non sia sanabile strutturalmente, poiché gli interventi di adeguamento necessari potrebbero essere estremamente invasivi, costosi e non realizzabili in presenza di alloggi occupati.

La regolarizzazione urbanistica del fabbricato presso il Settore urbanistica del Comune di Aulla, potrà essere ottenuta solo dopo aver effettuato la sanatoria presso il Settore Sismico della Regione Toscana (Ex Genio Civile).

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione si stima che i costi per la sanatoria ammontino a circa **6.000,00 €**.

### Descrizione: **Appartamento con posto auto scoperto**

L'appartamento è situato a piano terra e piano seminterrato di un edificio a 5 piani fuori terra costruito nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata comprendente complessivamente cinque fabbricati. L'appartamento si compone di un piano terra, accessibile dal disimpegno condominiale, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, servizio igienico, e di un piano seminterrato, accessibile sia da scala a chiocciola interna, sia da disimpegno condominiale, composto da un ampio locale ad uso cantina e da un servizio igienico.

Al piano terra sono presenti due balconi, uno dei quali collegato alla corte di proprietà esclusiva per mezzo di una scala.

Completano la proprietà una cantina a piano seminterrato, accessibile da disimpegno condominiale, e un posto auto privato all'interno del piazzale condominiale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Ulteriori informazioni sul debitore: I dati relativi a Stato Civile e Regime patrimoniale sono desunti dall'atto di compravendita. La data di matrimonio non è disponibile in quanto effettuato nel paese di origine ([REDACTED]) Non è possibile avere informazioni aggiornate in quanto l'esecutato non è più residente in Italia e l'anagrafe non dispone di informazioni aggiornate.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: I dati relativi a Stato Civile e Regime patrimoniale sono desunti dall'atto di compravendita. La data di matrimonio non è disponibile in quanto effettuato nel paese di origine ([REDACTED]) Non è possibile avere informazioni aggiornate in quanto l'esecutato non è più residente in Italia e l'anagrafe non dispone di informazioni aggiornate.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 174,57 – commerciale mq 104,75

È posto al piano: Rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa 2,72 m al piano rialzato e 2,4 m al piano seminterrato

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'immobile si trova in buono stato di conservazione

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b><br>protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pareti esterne      | materiale: laterizio con rivestimento a cappotto termico condizioni:<br><b>sono necessari ripristini localizzati dell'intonaco.</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>   |

**Impianto elettrico:**

|   |      |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adequamento                          | 2010 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI   |

**Riscaldamento:**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI  |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia murale. Corpi scaldanti in alluminio. |
| Stato impianto                        | Buono   |
| Potenza nominale                      | 24 kW   |
| Epoca di realizzazione/adequamento    | 2010  |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI  |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La stima è basata sulla superficie lorda, comprendente le tramezzature interne, le murature perimetrali esterne fino allo spessore di 50 cm, le separazioni con altre unità immobiliari e parti di uso comune fino a 25 cm.

| Destinazione  | Parametro    | Superficie reale/poten-<br>ziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|--------------|----------------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione (Piano terra)                                    | sup<br>lorda | 68,10                            | 1,00   | 68,10                  |
| Cantina con servizio igienico (Piano seminterrato h. 2,40)\ | sup<br>lorda | 42,57                            | 0,60   | 25,54                  |
| Balconi   | sup<br>lorda | 14,00                            | 0,25   | 3,50                   |
| Corte pavimentata (fino a 25 mq)                            | sup<br>lorda | 25,00                            | 0,15   | 3,75                   |
| Corte pavimentata (oltre i 25 mq)                           | sup<br>lorda | 7,50                             | 0,05   | 0,38                   |

|                     |              |               |      |               |
|---------------------|--------------|---------------|------|---------------|
| Cantina             | sup<br>lorda | 3,40          | 0,20 | 0,68          |
| Posto auto scoperto | sup<br>lorda | 14,00         | 0,20 | 2,80          |
|                     |              | <b>174,57</b> |      | <b>104,75</b> |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo: 2/2019

Zona: Albiano Magra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1550

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1 Criterio di stima:** Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Uffici del registro di Massa Carrara, Ufficio tecnico del Comune di Aulla;

Altre fonti di informazione: siti di annunci immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:**

| <i>Destinazione</i>  | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione (Piano terra)                                   | 68,10                             | € 1.650,00             | € 112.365,00              |
| Cantina con servizio igienico (Piano seminterrato h. 2,40) | 25,54                             | € 1.650,00             | € 42.141,00               |
| Balconi  | 3,50                              | € 1.650,00             | € 5.775,00                |
| Corte pavimentata (fino a 25 mq)                           | 3,75                              | € 1.650,00             | € 6.187,50                |
| Corte pavimentata (oltre i 25 mq)                          | 0,38                              | € 1.650,00             | € 627,00                  |
| Cantina  | 0,68                              | € 1.650,00             | € 1.122,00                |
| Posto auto scoperto  | 2,80                              | € 1.650,00             | 4.620,00                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo          |                                   |                        | € 172.837,50              |
| Valore complessivo diritto e quota                         |                                   |                        | € 172.837,50              |

**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% ) € 25.925,63

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.400,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 140.000,00

**Regime fiscale della vendita**

Esente IVA

Perizia emessa in data 8 giugno 2020

Revisionati i capitoli 7.1 e 8.3 in data 13 febbraio 2022

L'Esperto alla stima

**Lucia Drandi**