

---

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

promossa da:

contro: |

**N.R.G. E.I. 87/2020**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Appartamento con posto auto,**

**Lotto 002 - Appartamento con posto auto,**

**Lotto 003 - Appartamento con posto auto,**

**Lotto 004 - Appartamento con posto auto,**

**Lotto 005 - Appartamento con posto auto,**

**Lotto 006 - Appartamento con posto auto,**

**Lotto 007 - Appartamento con posto auto**

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



Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Albiano Magra**  
Via Don Pietro Corsini n. 11

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento con posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>5</b>
Corpo: Appartamento piano terra e interrato .....	5
Corpo: Posto auto scoperto.....	5
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>6</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>8</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>8</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>12</b>

**Lotto: 002 - Appartamento con posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>14</b>
Corpo: Appartamento piano terra, primo e secondo.....	14
Corpo: Posto auto scoperto.....	14
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>15</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>15</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>15</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>15</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>16</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>17</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>17</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>



**Lotto: 003 - Appartamento con posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	23
Corpo: Appartamento piano terra e interrato .....	23
Corpo: Posto auto scoperto.....	23
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</b> .....	24
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	24
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	24
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	24
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	25
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	26
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	26
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	30

**Lotto: 004 - Appartamento con posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	32
Corpo: Appartamento piano terra, primo e secondo.....	32
Corpo: Posto auto scoperto.....	32
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</b> .....	33
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	33
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	33
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	33
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	35
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	35
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	35
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	38

**Lotto: 005 - Appartamento con posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	40
Corpo: Appartamento piano terra e interrato .....	40
Corpo: Posto auto scoperto.....	40
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</b> .....	41
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	41
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	41



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	43
7. PRATICHE EDILIZIE.....	43
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	47

### Lotto: 006 - Appartamento con posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	49
Corpo: Appartamento piano terra, primo e secondo.....	49
Corpo: Posto auto scoperto.....	49
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	50
2. DESCRIZIONE .....	50
3. STATO DI POSSESSO.....	50
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	50
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	52
7. PRATICHE EDILIZIE.....	52
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	56

### Lotto: 007 - Appartamento con posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	58
Corpo: Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo .....	58
Corpo: Posto auto scoperto.....	58
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	59
2. DESCRIZIONE .....	59
3. STATO DI POSSESSO.....	59
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	59
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	61
7. PRATICHE EDILIZIE.....	61
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	65



Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Albiano Magra**  
Via Don Pietro Corsini n. 11

### Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

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

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra e interrato.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: l ..... con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:

Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **18**, indirizzo Via Don Pietro Corsini n.11, piano S1-T, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie Totale: 84 mq (totale escluso aree scoperte: 78 mq), rendita € 423,49

Derivante da: VARIAZIONE del 06/05/2019 protocollo n. MS0017428 in atti dal 07/05/2019 PERFEZIONAMENTO PLANIMETRICO (n.3227.1/2019)

Confini: A piano terra confina a OVEST con la P.Illa 2347, a NORD con il Sub. 17 (BCNC comune a tutti i Sub.), e con i Sub. 7,8,9,10 (Posti auto scoperti), a EST con il Sub. 11 (Posto auto scoperto) a SUD con il Sub. 19 e 20 Al piano primo sottostrada confina a SUD con il Sub. 20 e verso terreno sugli altri tre lati.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale ..... Residenza: Santo Stefano di Magra

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è coerente con lo stato legittimo ma non con lo stato di fatto, in quanto l'altezza del piano primo sottostrada è di 2,2 m invece che di 2,4 m come indicato in planimetria. E' necessario ripristinare l'altezza legittima. Le spese di ripristino sono valutate nella sezione "Conformità edilizia"

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:

Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **11**, indirizzo Via Don Pietro Corsini snc, piano T, comune Aulla, categoria c/6, classe 1, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 21,38

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2010 protocollo n. MS0139473 in atti dal 28/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11273.1/2010) COSTITUZIONE del 29/03/2010 protocollo n. MS0032633 in atti dal 29/03/2010 COSTITUZIONE (n. 538.1/2010)

Confini: Confina a NORD con il la corte privata Sub. 18, a EST con la P.Illa 2395, a SUD con la corte Sub. 19, e a OVEST con l'unità immobiliare ad uso civile abitazione Sub. 18.



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

**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 di Magra e Bolano. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale che sorge in prossimità di 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 (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Supermercato (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera Ligure.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Caprigliola-Albiano 700 m, Autobus 100 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra e interrato**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Occupato da** con un preliminare di compravendita non registrato

Note: L'occupante dichiara di aver stipulato un preliminare di acquisto, che però non è stato esibito.

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Occupato da** con un preliminare di compravendita non registrato

Note: L'occupante dichiara di avere stipulato un preliminare di acquisto che però non è stato esibito.

**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 A. contro B.  
Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;  
Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di Notaio Scrufari Pasquale in data 19/09/2021 ai nn. 189257/21842; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/10/2012 ai nn. 8020/912 ; Note: Il frazionamento in quota è riferito all'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a rogito del notaio Pasquale Scrufari in data 09/04/2008 rep. 185511/19476 a favore di C. contro D.  
Importo capitale € 435.000,00, ipoteca € 739.500,00. iscrizione n° 4116/771 del 16/04/2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

- **Ipoteca legale** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro F.  
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) ; Importo ipoteca: € 83.749,06; Importo capitale: € 41.874,53 A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 03/04/2015 ai nn. 718/5615; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/04/2015 ai nn. 2724/340

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di G. contro H. Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 26/09/2020 ai nn. 1435 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/10/2020 ai nn. 7559/5824;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

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: Attualmente l'edificio è interamente della società esecutata.  
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
 Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: nessuna  
 Millesimi di proprietà: -  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -  
 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: NO  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA -  
 P.IVA: - proprietà per 1/1 dal 15/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza  
 di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Di Pietro, in data 15/02/2008, ai nn.  
 10032/1771; trascritto a Massa-Carrara, in data 21/02/2008, ai nn. 2053/1352.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** to ad (MS) il - C.F.:  
 dal 03/09/1979 al 15/02/2008 . In forza di atto di divisione - a rogito di No-  
 taio ISIO ZANNONI, in data 03/09/1979, ai nn. 40687; registrato a Aulla, in data 05/09/1979, ai nn.  
 1474/141; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1979, ai nn. 5264/4279.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: 77

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso abitazione mediante la ricomposizione volumetrica ai sensi del vigente R.U.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2007

Rilascio in data 24/10/2007

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: Determinazione dirigenziale n°207 del 13/05/2019 - Settore Lavori Pubblici, Urbanistica e Commercio - Comune di Aulla

Intestazione:

Tipo pratica: Art 199 L.R: 65/2014

Per lavori: Sanatoria e Agibilità-Abitabilità

Rilascio in data 13/05/2019

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2019



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un gazebo della dimensione di 2,8 m x 2,85 m realizzata in legno completa di copertura.

Regolarizzabili mediante: Rimozione della copertura impermeabile

Rimozione della copertura: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano seminterrato ha un'altezza di 220 cm, invece dei 240 minimi consentiti.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: Al piano interrato è necessario ripristinare l'altezza utile interna di 240 cm.

Smontaggio dei sanitari del bagno, modifica degli attacchi idrici e di scarico, demolizione di pavimento e sottofondo di tutto il piano interrato, posa di nuova pavimentazione e rivestimento, rimontaggio dei sanitari.: € 11.000,00

Oneri Totali: **€ 11.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dimensioni degli infissi esterni difformi rispetto allo stato autorizzato

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le dimensioni delle finestre differiscono da quelle del progetto autorizzato.

Presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano terra e interrato**

Appartamento di civile abitazione in palazzina di complessive 7 unità immobiliari, composto al piano terra da un locale principale con destinazione monolocale, un cucinotto e un bagno, al piano interrato da due locali ad uso cantina ed un bagno. Dotato di posto auto scoperto e corte esclusiva. Si segnala che attualmente le cantine sono abusivamente adibite a camere da letto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** - - - - - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - - - - - Residenza: Santo Stefano di Magra

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,85**

È posto al piano: S1, T

L'edificio è stato costruito nel: 2007 - 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra: 2,7 m - Piano primo sottostrada: Altezza 2,2 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile: Buone

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano primo sottostrada
Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano terra
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non è stata esibita la dichiarazione di conformità</b>
---------	---

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità.

##### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI



Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra (escluso scala di accesso al piano primo sottostrada)	sup lorda di pavimento	41,25	1,00	41,25
Piano primo sottostrada (H. 2,20 m) e scala di accesso	sup lorda di pavimento	53,60	0,50	26,80
Giardino	sup lorda di pavimento	81,00	0,10	8,10
		<b>175,85</b>		<b>76,15</b>

**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: 02/2020

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Posto auto scoperto**

Area pavimentata ad uso posto auto scoperto situata di fronte all'unità immobiliare Sub. 18.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di** **ena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI



Osservatorio del Mercato Immobiliare. Trattandosi di posto auto scoperto, assimilabile ad area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, si utilizza il coefficiente mercantile 0,1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	18,00	0,10	1,80
		<b>18,00</b>		<b>1,80</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2020

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

### 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.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento piano terra e interrato. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.417,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra (escluso scala di accesso al piano primo sottostrada)	41,25	€ 1.450,00	€ 59.812,50
Piano primo sottostrada (H. 2,20 m) e scala di accesso	26,80	€ 1.450,00	€ 38.860,00
Giardino	8,10	€ 1.450,00	€ 11.745,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.417,50
Valore corpo			€ 110.417,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.417,50



Valore complessivo diritto e quota

€ 110.417,50

**Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.610,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	1,80	€ 1.450,00	€ 2.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.610,00
Valore corpo			€ 2.610,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.610,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.610,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra e interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	76,15	€ 110.417,50	€ 110.417,50
Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,80	€ 2.610,00	€ 2.610,00

**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% )	€ 16.954,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.300,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- Appartamento piano terra e interrato**

Certificato energetico presente: NO

**- Posto auto scoperto**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- Appartamento piano terra e interrato**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Posto auto scoperto**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.773,38
---	-------------

**8.6 Regime fiscale della vendita: opzione IVA**

**Lotto: 002 - Appartamento con posto auto**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra, primo e secondo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
 - Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **19**, indirizzo Via Don Pletro Corsini n.11, piano T,1,2, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie Totale: 100 mq (totale escluso aree scoperte: 91 mq), rendita € 476,43

Derivante da: VARIAZIONE del 06/05/2019 protocollo n. MS0017429 in atti dal 07/05/2019 PERFEZIONAMENTO PLANIMETRICO (n. 3228.1/2019)

Confini: A piano terra confina a OVEST con il Sub. 18, a NORD con il Sub. 18 (Abitazione) e con il Sub. 11 (Posto auto scoperto), a EST con la P.Illa 2395, a SUD con il Sub. 12 (Posto auto scoperto) e 20 (Abitazione) Al piano primo e a piano secondo confina a SUD con il Sub. 20, e verso esterno sugli altri 3 lati.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di | \_\_\_\_\_ Piena proprietà**

Cod. Fiscale: | \_\_\_\_\_

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
 Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2394**, subalterno **6**, indirizzo Via Don Pietro Corsini snc, piano T, comune Aulla, categoria c/6, classe 1, consistenza 9 mq, superficie 9 mq, rendita € 10,69

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2012 protocollo n. MS0129982 in atti dal 14/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38268.1/2012))

Confini: Confina a NORD con il Sub. 9 (BCNC Area Urbana comune al Mapp. 2394 Sub. 1,2,3,4,5,6,8 e al Mapp. 2343 Sub. 26) a EST con la P.Illa 2395, a SUD con la P.Illa 603, e a OVEST con il posto auto scoperto P.Illa 2394 Sub. 5.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.



## 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 di Magra e Bolano. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale che sorge in prossimità di 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 (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Supermercato (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera Ligure.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Caprigliola-Albiano 700 m, Autobus 100 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Appartamento piano terra, primo e secondo

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Posto auto scoperto

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BIBOP CARIRE S.P.A. contro

Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;



Importo ipoteca: € 88400; Importo capitale: € 52000 ; A rogito di Notaio Scrufari Pasquale in data 19/09/2021 ai nn. 189257/21842; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/10/2012 ai nn. 8020/912 ; Note: Il frazionamento in quota è riferito all'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a rogito del notaio Pasquale Scrufari in data 09/04/2008 rep. 185511/19476 a favore di Bipop Carire S.p.A., contro capitale € 435.000,00, ipoteca € 739.500,00. iscrizione n° 4116/771 del 16/04/2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 28206,00; Importo capitale: € 23628,00 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/06/2012 ai nn. 1161/12; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 30/12/2013 ai nn. 10764/1253

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo

- **Ipoteca legale** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: 0424 RUOLO; Importo ipoteca: € 479221,02; Importo capitale: € 239610,51 ; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 24/11/2015 ai nn. 946/5615; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 27/11/2015 ai nn. 9955/1338

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Soluzioni D'interni Srl contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 1596,00 ; A rogito di Giudice di Pace di Carrara in data 11/01/2019 ai nn. 1227; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 18/01/2019 ai nn. 392/49

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro \_\_\_\_\_ Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 26/09/2020 ai nn. 1435  
iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/10/2020 ai nn. 7559/5824;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

#### 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: Attualmente l'edificio è interamente della società esecutata.



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna  
Millesimi di proprietà: -  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -  
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: NO  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** . con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA -  
P.IVA: Proprietà per 1/1 dal 15/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza  
di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Di Pietro, in data 15/02/2008, ai nn.  
10032/1771; trascritto a Massa-Carrara, in data 21/02/2008, ai nn. 2053/1352.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** nato ad Aulla (MS) il - C.F.:  
B al 03/09/1979 al 15/02/2008 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data 03/09/1979, ai nn. 40687; registrato a Aulla, in data 05/09/1979, ai nn. 1474/141; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1979, ai nn. 5264/4279.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: 77

Intestazione: Meridiana Immobiliare Srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso abitazione mediante la ricomposizione volumetrica ai sensi del vigente R.U.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/10/2007 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: Determinazione dirigenziale n°207 del 13/05/2019 - Settore Lavori Pubblici, Urbanistica e Commercio - Comune di Aulla

Intestazione: I

Tipo pratica: Art 199 L.R. 65/2014

Per lavori: Sanatoria e Agibilità-Abitabilità

Rilascio in data 13/05/2019 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2019 al n. di prot.



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dimensioni degli infissi esterni difformi rispetto allo stato autorizzato

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le dimensioni delle finestre differiscono da quelle del progetto autorizzato.

Presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano terra, primo e secondo**

Appartamento di civile abitazione in palazzina di complessive 7 unità immobiliari, composto al piano terra da vano scala interno, al piano primo un locale principale con angolo cottura e bagno, al piano sottotetto due locali accessori e un bagno. Dotato di posto auto scoperto in area prossima al fabbricato. Si evidenzia che i locali sottotetto sono stati abusivamente adibiti a camere.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** **irl- Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,75**

E' posto al piano: T,1,2

L'edificio è stato costruito nel: 2007 - 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra: 2,7 m - Piano primo: 2,7 m - Piano secondo: max 2,87 ml, min 2,05 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

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

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano terra, primo e secondo
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>



**Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:  
**tubazioni in multistrato** condizioni: **buone** conformità:  
**Non è stata esibita la dichiarazione di conformità**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (Piano terra e primo H. 270)	sup lorda di pavimento	50,20	1,00	50,20
Terrazzo (Piano primo - Lato Nord)	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Terrazzo (Piano secondo - Lato NORD)	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Terrazzo	sup lorda di pavimento	15,95	0,30	4,79
Corte	sup lorda di pavimento	7,60	0,10	0,76
Abitazione (Piano secondo H media 2,45)	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00
		<b>127,75</b>		<b>79,95</b>



## Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2020

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Posto auto scoperto**

Area pavimentata ad uso posto auto scoperto situata sul confine del lotto di edificazione. L'area non risulta individuata da segnaletica orizzontale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di posto auto scoperto di proprietà esclusiva in area prossima al fabbricato, non accessibile direttamente dall'unità immobiliare, viene assegnato un valore di mercato a corpo.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

### 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.



**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento piano terra, primo e secondo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.930,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (Piano terra e primo H. 270)	50,20	€ 1.400,00	€ 70.280,00
Terrazzo (Piano primo - Lato Nord)	2,10	€ 1.400,00	€ 2.940,00
Terazzo (Piano secondo - Lato NORD)	2,10	€ 1.400,00	€ 2.940,00
Terrazzo	4,79	€ 1.400,00	€ 6.706,00
Corte	0,76	€ 1.400,00	€ 1.064,00
Abitazione (Piano secondo H media 2,45)	20,00	€ 1.400,00	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.930,00
Valore corpo			€ 111.930,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.930,00

**Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.800,00
Valore corpo			€ 1.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra, primo e secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	79,95	€ 111.930,00	€ 111.930,00
Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

**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% )	€ 17.059,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- Appartamento piano terra, primo e secondo**

Certificato energetico presente: NO

**- Posto auto scoperto**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

**- Appartamento piano terra, primo e secondo**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Posto auto scoperto**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.670,50**

**8.6 Regime fiscale della vendita: opzione IVA**



**Lotto: 003 - Appartamento con posto auto**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra e interrato.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: l ..... con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
 ..... - Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **20**, indirizzo Via Don  
 Pletro Corsini n.11, piano S1-T, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie  
 Totale: 76 mq (totale escluso aree scoperte: 74 mq), rendita € 423,49

Derivante da: RISTRUTTURAZIONE del 06/05/2019 protocollo n.MS0017430 in atti dal  
 07/05/2019 RISTRUTTURAZIONE (n. 3229.1/2019)

Confini: A piano terra confina a OVEST con la P.Illa 2347, a NORD con il Sub. 18 e 19, a EST con il  
 Sub. 12 (Posto auto scoperto) a SUD con il Sub. 21 e 22 Al piano primo sottostrada confina a  
 NORD con il sub. 18, a SUD con il Sub. 22 e verso terreno sugli altri due lati.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale principale è rappresentato con dimen-  
 sioni maggiori rispetto allo stato di fatto, le destinazioni d'uso riportate a piano interrato sono  
 difformi.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Dimensioni e destinazioni d'uso

Presentazione DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Cor-  
 sini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
 ..... - Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **12**, indirizzo Via Don  
 Pietro Corsini snc, piano T, comune Aulla, categoria c/6, classe 1, consistenza 18 mq, superficie  
 18 mq, rendita € 21,38

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2010 protocollo n. MS0139473 in atti  
 dal 28/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11273.1/2010)

Confini: Confina a NORD con il la corte privata Sub. 19, a EST con la P.Illa 2395, a SUD con la  
 corte Sub. 21, e a OVEST con l'unità immobiliare ad uso civile abitazione Sub. 20.



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di |

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

**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 di Magra e Bolano. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale che sorge in prossimità di 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 (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Supermercato (Ottima)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Aulla, La Spezia, Sarzana.**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera Ligure.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Caprigliola-Albiano 700 m, Autobus 100 m**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** Appartamento piano terra e interrato**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11****Occupato da** con un preliminare di compravendita non registrato**Identificativo corpo:** Posto auto scoperto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11****Occupato da** con un preliminare di compravendita non registrato**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 \_\_\_\_\_ contro  
liare Srl; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;  
Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di Notaio Scrufari Pasquale in data 19/09/2021 ai nn. 189257/21842; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/10/2012 ai nn. 8020/912 ; Note: Il frazionamento in quota è riferito all'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a rogito del notaio Pasquale Scrufari in data 09/04/2008 rep. 185511/19476 a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ , capitale € 435.000,00, ipoteca € 739.500,00. iscrizione n° 4116/771 del 16/04/2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

- **Ipoteca legale** attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) ; Importo ipoteca: € 83.749,06; Importo capitale: € 41.874,53. A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 03/04/2015 ai nn. 718/5615; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/04/2015 ai nn. 2724/340

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 26/09/2020 ai nn. 1435 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/10/2020 ai nn. 7559/5824;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Attualmente l'edificio è interamente della società esecutata.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA -  
 P.IVA: [redacted] - Proprietà per 1/1 dal 15/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza  
 di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Di Pietro, in data 15/02/2008, ai nn.  
 10032/1771; trascritto a Massa-Carrara, in data 21/02/2008, ai nn. 2053/1352.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato ad Aulla (MS) il [redacted] - C.F.:  
 [redacted] dal 03/09/1979 al 15/02/2008 . In forza di atto di divisione - a rogito di No-  
 taio ISIO ZANNONI, in data 03/09/1979, ai nn. 40687; registrato a Aulla, in data 05/09/1979, ai nn.  
 1474/141; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1979, ai nn. 5264/4279.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: 77

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso abitazione mediante la ricomposizione volumetrica ai sensi del vigente R.U.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2007

Rilascio in data 24/10/2007

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: Determinazione dirigenziale n°207 del 13/05/2019 - Settore Lavori Pubblici, Urbanistica e Commercio - Comune di Aulla

Intestazione:

Tipo pratica: Art 199 L.R: 65/2014

Per lavori: Sanatoria e Agibilità-Abitabilità

Rilascio in data 13/05/2019

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2019

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverse dimensioni degli infissi esterni e spostamento del locale ad uso bagno a piano interrato al posto della cantina lato OVEST.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le dimensioni delle finestre e la posizione del bagno differiscono da quelle del progetto autorizzato.

Presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano terra e interrato**

Appartamento di civile abitazione in palazzina di complessive 7 unità immobiliari, composto al piano terra da un locale principale con destinazione monolocale, un cucinotto e un bagno, al piano interrato da due locali ad uso cantina ed un bagno. Dotato di posto auto scoperto e corte esclusiva. Si segnala che attualmente uno dei locali interrati è adibito abusivamente a camera da letto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,65**

E' posto al piano: S1, T

L'edificio è stato costruito nel: 2007 - 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra: 2,7 m - Piano primo sottostrada: Altezza 2,4 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta evidenti segni di muffa nella zona d'ingresso e all'interno del bagno del piano terra.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>metallo</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano primo sottostrada
Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano terra
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>tubazioni in multistrato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non è stata esibita la dichiarazione di conformità</b>
---------	---

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adequamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra (escluso scala di accesso al piano primo sottostrada)	sup lorda di pavimento	39,10	1,00	39,10
Piano primo sottostrada e scala di accesso	sup lorda di pavimento	53,15	0,50	26,58
Giardino	sup lorda di pavimento	23,40	0,10	2,34
		<b>115,65</b>		<b>68,02</b>

**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: 02/2020

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



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Posto auto scoperto**

Area pavimentata ad uso posto auto scoperto situata di fronte all'unità immobiliare Sub. 20.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare. Trattandosi di posto auto scoperto, assimilabile ad area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, si utilizza il coefficiente mercantile 0,1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	18,00	0,10	1,80
		<b>18,00</b>		<b>1,80</b>

### 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: 02/2020

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

**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.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento piano terra e interrato. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.426,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra (escluso scala di accesso al piano primo sottostrada)	39,10	€ 1.300,00	€ 50.830,00
Piano primo sottostrada e scala di accesso	26,58	€ 1.300,00	€ 34.554,00
Giardino	2,34	€ 1.300,00	€ 3.042,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.426,00
Valore corpo			€ 88.426,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.426,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.426,00

**Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.340,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	1,80	€ 1.300,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.340,00
Valore corpo			€ 2.340,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.340,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra e interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	68,02	€ 88.426,00	€ 88.426,00
Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,80	€ 2.340,00	€ 2.340,00

**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%)	€ 13.614,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00



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

**- Appartamento piano terra e interrato**

Certificato energetico presente: NO

**- Posto auto scoperto**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

**- Appartamento piano terra e interrato**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Posto auto scoperto**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

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

**€ 74.651,10**

**8.6 Regime fiscale della vendita: opzione IVA**



**Lotto: 004 - Appartamento con posto auto**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra, primo e secondo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:

Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **21**, indirizzo Via Don Pietro Corsini n.11, piano T,1,2, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie Totale: 94 mq (totale escluso aree scoperte: 89 mq), rendita € 476,43

Derivante da: VARIAZIONE del 06/05/2019 protocollo n. MS0017431 in atti dal 07/05/2019 PERFEZIONAMENTO PLANIMETRICO (n.3230.1/2019)

Confini: A piano terra confina a OVEST con il Sub. 20, a NORD con il Sub. 20 (Abitazione) e con il Sub. 12 (Posti auto scoperto), a EST con la P.IIa 2395, a SUD con il Sub. 13 (Posto auto scoperto) e 22 (Abitazione) Al piano primo e a piano secondo confina a NORD con il Sub. 19, a SUD con il Sub. 23, a EST e OVEST verso esterno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa dimensione del locale di ingresso

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Dimensioni

Presentazione DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:

Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2394**, subalterno **4**, indirizzo Via Don Pietro Corsini snc, piano T, comune Aulla, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 11,88

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2012 protocollo n. MS0129982 in atti dal 14/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38268.1/2012)

Confini: Confina a NORD con il Sub. 9 (BCNC Area Urbana comune al Mapp. 2394 Sub. 1,2,3,4,5,6,8 e al Mapp. 2343 Sub. 26) a EST con Sub. 5 (Posto auto scoperto), a SUD con la P.IIa 602, e a OVEST con il posto auto scoperto Sub. 3.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

**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 di Magra e Bolano. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale che sorge in prossimità di 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 (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Supermercato (Ottima)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Aulla, La Spezia, Sarzana.**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera Ligure.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Caprigliola-Albiano 700 m, Autobus 100 m**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** Appartamento piano terra, primo e secondo**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11****Occupato da** con un preliminare di compravendita non registrato

Note: L'occupante dichiara di avere stipulato un preliminare di acquisto che però non è stato esibito

**Identificativo corpo:** Posto auto scoperto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11****Occupato da** con un preliminare di compravendita non registrato

Note: L'occupante dichiara di avere stipulato un preliminare di acquisto che non è stato esibito

**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 | \_\_\_\_\_ contro | \_\_\_\_\_  
 Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;  
 Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di Notaio Scrufari Pasquale in data 19/09/2021 ai nn. 189257/21842; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/10/2012 ai nn. 8020/912 ; Note: Il frazionamento in quota è riferito all'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a rogito del notaio Pasquale Scrufari in data 09/04/2008 rep. 185511/19476 a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_  
 capitale € 435.000,00, ipoteca € 739.500,00. iscrizione n° 4116/771 del 16/04/2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di T \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 28206,00; Importo capitale: € 23628,00 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/06/2012 ai nn. 1161/12; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 30/12/2013 ai nn. 10764/1253

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo

- **Ipoteca legale** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: 0424 RUOLO; Importo ipoteca: € 479221,02; Importo capitale: € 239610,51 ; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 24/11/2015 ai nn. 946/5615; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 27/11/2015 ai nn. 9955/1338

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 1596,00 ; A rogito di Giudice di Pace di Carrara in data 11/01/2019 ai nn. 1227; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/01/2019 ai nn. 392/49

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ |; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 26/09/2020 ai nn. 1435 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/10/2020 ai nn. 7559/5824;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

##### 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: Attualmente l'edificio è interamente della società esecutata.  
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna  
 Millesimi di proprietà: -  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -  
 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: NO  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** . con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA -  
 P.IVA: - Proprietà per 1/1 dal 15/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza  
 di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Di Pietro, in data 15/02/2008, ai nn.  
 10032/1771; trascritto a Massa-Carrara, in data 21/02/2008, ai nn. 2053/1352.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** nato ad (MS) il - C.F.:  
 dal 03/09/1979 al 15/02/2008 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data 03/09/1979, ai nn. 40687; registrato a Aulla, in data 05/09/1979, ai nn. 1474/141; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1979, ai nn. 5264/4279.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: 77

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso abitazione mediante la ricomposizione volumetrica ai sensi del vigente R.U.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2007

Rilascio in data 24/10/2007

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: Determinazione dirigenziale n°207 del 13/05/2019 - Settore Lavori Pubblici, Urbanistica e Commercio - Comune di Aulla

Intestazione:

Tipo pratica: Art 199 L.R. 65/2014



Per lavori: Sanatoria e Agibilità-Abitabilità  
 Rilascio in data 13/05/2019  
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/2019

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa dimensione degli infissi esterni e del locale di ingresso

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le dimensioni delle finestre e del locale di ingresso differiscono da quelle del progetto autorizzato.

Presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano terra, primo e secondo**

Appartamento di civile abitazione in palazzina di complessive 7 unità immobiliari, composto al piano terra da vano scala interno, al piano primo un locale principale con angolo cottura e bagno, al piano sottotetto due locali accessori e un bagno. Dotato di posto auto scoperto in area prossima al fabbricato. Si evidenzia che i locali sottotetto sono stati abusivamente adibiti a camere.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,30**

E' posto al piano: T, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: 2007 - 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra: 2,7 m - Piano primo: 2,7 m - Piano secondo: max 2,90 ml, min 2,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano terra, primo e secondo
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti:



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:  
**tubazioni in multistrato** condizioni: **buone** conformità:  
**Non è stata esibita la dichiarazione di conformità**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adequamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrazzo (Piano primo Lato EST)	sup lorda di pavimento	15,30	0,30	4,59
Corte	sup lorda di pavimento	7,60	0,10	0,76
Abitazione (Piano terra e piano primo H 2.70 m)	sup lorda di pavimento	49,60	1,00	49,60
Abitazione (Piano secondo H media 2.45 m)	sup lorda di pavimento	38,80	0,50	19,40
		<b>111,30</b>		<b>74,35</b>

**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: 02/2020

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Posto auto scoperto**

Area pavimentata ad uso posto auto scoperto situata sul confine del lotto di edificazione. L'area non risulta individuata da segnaletica orizzontale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi di posto auto scoperto di proprietà esclusiva in area prossima al fabbricato, non accessibile direttamente dall'unità immobiliare, viene assegnato un valore di mercato a corpo.

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

Stima sintetica comparativa

**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.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento piano terra, primo e secondo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.807,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrazzo (Piano primo Lato EST)	4,59	€ 1.450,00	€ 6.655,50
Corte	0,76	€ 1.450,00	€ 1.102,00
Abitazione (Piano terra e piano primo H 2.70 m)	49,60	€ 1.450,00	€ 71.920,00
Abitazione (Piano secondo H media 2.45 m)	19,40	€ 1.450,00	€ 28.130,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 107.807,50
Valore corpo	€ 107.807,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 107.807,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.807,50

**Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.800,00
Valore corpo			€ 1.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra, primo e secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	74,35	€ 107.807,50	€ 107.807,50
Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]		€ 1.800,00	€ 1.800,00

**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% )	€ 16.441,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- Appartamento piano terra, primo e secondo**

Certificato energetico presente: NO

**- Posto auto scoperto**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- Appartamento piano terra, primo e secondo**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Posto auto scoperto**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.666,38
---	-------------

**8.6 Regime fiscale della vendita: opzione IVA**

**Lotto: 005 - Appartamento con posto auto**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra e interrato.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
- Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **22**, indirizzo Via Don Pietro Corsini n.11, piano S1-T, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie Totale: 81 mq (totale escluso aree scoperte: 79 mq), rendita € 423,49

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/07/2019 protocollo n. MS0027620 in atti dal 18/07/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5242.1/2019)

Confini: A piano terra confina a OVEST con la P.Ila 2347, a NORD con il Sub. 20 e 21, a EST con il Sub. 13 (Posto auto scoperto) a SUD con il Sub. 23 e 26 Al piano primo sottostrada confina a NORD con il sub. 20, a SUD con il Sub. 26 e verso terreno sugli altri due lati.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: on sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
- Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **13**, indirizzo Via Don Pietro Corsini snc, piano T, comune Aulla, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 21,38

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2010 protocollo n. MS0139473 in atti dal 28/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11273.1/2010)

Confini: Confina a NORD con il la corte privata Sub. 21, a EST con la P.Ila 2395, a SUD con la corte Sub. 23, e a OVEST con l'unità immobiliare ad uso civile abitazione Sub. 22.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.



**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 di Magra e Bolano. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale che sorge in prossimità di 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 (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Supermercato (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera Ligure.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Caprigliola-Albiano 700 m, Autobus 100 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra e interrato**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Occupato da** \_\_\_\_\_ **con un preliminare di compravendita stipulato in**  
data 17/06/2020 registrato per l'importo di euro 90.000,00  
Registrato a Massa Carrara il 07/07/2020 ai nn.3000916

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, registrato ma non trascritto.

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Occupato da** \_\_\_\_\_ **con un preliminare di compravendita stipulato in**  
data 17/06/2020 registrato per l'importo di euro 90.000,00  
Registrato a Massa Carrara il 07/07/2020 ai nn.3000916

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, registrato ma non trascritto.

**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 \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;  
Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di Notaio Scrufari Pasquale in data 19/09/2021 ai nn. 189257/21842; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/10/2012 ai nn. 8020/912 ; Note: Il frazionamento in quota è riferito all'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a rogito del notaio Pasquale Scrufari in data 09/04/2008 rep. 185511/19476 a favore di Bipop Carire S.p.A., contro \_\_\_\_\_  
:capitale € 435.000,00, ipoteca € 739.500,00. iscrizione n° 4116/771 del 16/04/2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

- **Ipoteca legale** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: 0424 RUOLO; Importo ipoteca: € 479221,02; Importo capitale: € 239610,51 ; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 24/11/2015 ai nn. 946/5615; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 27/11/2015 ai nn. 9955/1338

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 1596,00 ; A rogito di Giudice di Pace di Carrara in data 11/01/2019 ai nn. 1227; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 18/01/2019 ai nn. 392/49

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;  
A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 26/09/2020 ai nn. 1435  
iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/10/2020 ai nn. 7559/5824;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

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:**

pese di gestione condominiale: Attualmente l'edificio è interamente della società esecutata.  
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna  
 Millesimi di proprietà: -  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -  
 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: NO  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA -  
 \_\_\_\_\_ - Proprietario per 1/1 dal 15/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza  
 di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Di Pietro, in data 15/02/2008, ai nn.  
 10032/1771; trascritto a Massa-Carrara, in data 21/02/2008, ai nn. 2053/1352.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ (MS) \_\_\_\_\_ - C.F.:  
 \_\_\_\_\_ dal 03/09/1979 al 15/02/2008 . In forza di atto di divisione - a rogito di No-  
 taio ISIO ZANNONI, in data 03/09/1979, ai nn. 40687; registrato a Aulla, in data 05/09/1979, ai nn.  
 1474/141; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1979, ai nn. 5264/4279.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra e interrato e Posto auto scoperto

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: 77

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso abitazione mediante la ricomposizione volumetrica ai sensi del vigente R.U.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/10/2007 al n. di prot.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: Determinazione dirigenziale n°207 del 13/05/2019 - Settore Lavori Pubblici, Urbanistica e Commercio - Comune di Aulla

Intestazione:



Tipo pratica: Art 199 L.R: 65/2014  
 Per lavori: Sanatoria e Agibilità-Abitabilità  
 Rilascio in data 13/05/2019 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/2019 al n. di prot.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dimensioni degli infissi esterni difformi rispetto allo stato autorizzato

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le dimensioni delle finestre differiscono da quelle del progetto autorizzato.

Presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano terra e interrato**

Appartamento di civile abitazione in palazzina di complessive 7 unità immobiliari, composto al piano terra da un locale principale con destinazione monolocale, un cucinotto e un bagno, al piano interrato da due locali ad uso cantina ed un bagno. Dotato di posto auto scoperto e corte esclusiva. Si segnala che attualmente i locali ad uso cantina del piano interrato sono adibiti abusivamente a camere da letto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,15**

E' posto al piano: S1, T

L'edificio è stato costruito nel: 2007 - 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra: 2,7 m - Piano primo sottostrada: Altezza 2,2 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Si evidenzia la presenza di umidità nella parte inferiore delle pareti del piano interrato

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano primo sottostrada
Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano terra



Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:  
**tubazioni in multistrato** condizioni: **buone** conformità:  
**Non è stata esibita la dichiarazione di conformità**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adequamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra (escluso scala di accesso al piano primo sottostrada)	sup lorda di pavimento	39,60	1,00	39,60
Piano primo sottostrada (H. 2,20 m) e scala di accesso	sup lorda di pavimento	53,15	0,50	26,58



Giardino	sup lorda di pavimento	23,40	0,10	2,34
		<b>116,15</b>		<b>68,52</b>

**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: 02/2020

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Posto auto scoperto**

Area pavimentata ad uso posto auto scoperto situata di fronte all'unità immobiliare Sub. 22

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1** di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare. Trattandosi di posto auto scoperto, assimilabile ad area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, si utilizza il coefficiente mercantile 0,1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	18,00	0,10	1,80
		<b>18,00</b>		<b>1,80</b>



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02/2020

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

**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.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento piano terra e interrato. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.928,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra (escluso scala di accesso al piano primo sottostrada)	39,60	€ 1.400,00	€ 55.440,00
Piano primo sottostrada (H. 2,20 m) e scala di accesso	26,58	€ 1.400,00	€ 37.212,00
Giardino	2,34	€ 1.400,00	€ 3.276,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.928,00
Valore corpo			€ 95.928,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.928,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.928,00

**Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	1,80	€ 1.400,00	€ 2.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.520,00
Valore corpo			€ 2.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.520,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra e interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	68,52	€ 95.928,00	€ 95.928,00
Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,80	€ 2.520,00	€ 2.520,00

**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% )	€ 14.767,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- Appartamento piano terra e interrato**

Certificato energetico presente: NO

**- Posto auto scoperto**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- Appartamento piano terra e interrato**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Posto auto scoperto**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 81.680,80</b>
--	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita: opzione IVA**

## Lotto: 006 - Appartamento con posto auto

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

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra, primo e secondo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
- Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **23**, indirizzo Via Don Pietro Corsini n.11, piano T,1,2, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie Totale: 94 mq (totale escluso aree scoperte: 89 mq), rendita € 476,43

Derivante da: VARIAZIONE del 06/05/2019 protocollo n. MS0017433 in atti dal 07/05/2019 PERFEZIONAMENTO PLANIMETRICO (n.3231.1/2019)

Confini: A piano terra confina a OVEST con il Sub. 22, a NORD con il Sub. 22 (Abitazione) e con il Sub. 13 (Posti auto scoperto), a EST con la P.IIa 2395, a SUD con il Sub. 26 Al piano primo e a piano secondo confina a NORD con il Sub. 21, a SUD con il Sub. 26, a EST e OVEST verso esterno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione del locale indicato come bagno a piano primo, in quanto è adibito a ripostiglio.**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Diversa destinazione d'uso dei locali**

**Presentazione DOCFA: € 500,00**

**Oneri Totali: € 500,00**

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: L con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
- Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2394**, subalterno **5**, indirizzo Via Don Pietro Corsini snc, piano T, comune Aulla, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, superficie 9 mq, rendita € 10,69

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2010 protocollo n. MS0139473 in atti dal 28/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11273.1/2010)

Confini: Confina a NORD con il Sub. 9 (BCNC Area Urbana comune al Mapp. 2394 Sub. 1,2,3,4,5,6,8 e al Mapp. 2343 Sub. 26) a EST con il Sub. 6, a SUD con la P.IIa 603, e a OVEST con il posto auto scoperto Sub. 4.



**Quota e tipologia del diritto****1/1 di . - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

**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 di Magra e Bolano. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale che sorge in prossimità di 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 (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Supermercato (Ottima)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Aulla, La Spezia, Sarzana.**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera Ligure.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Caprigliola-Albiano 700 m, Autobus 100 m**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** Appartamento piano terra, primo e secondo**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11****Occupato da** senza alcun titolo.**Identificativo corpo:** Posto auto scoperto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11****Occupato da** a senza alcun titolo.**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 \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
: Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;  
Importo ipoteca: € 88400; Importo capitale: € 52000 ; A rogito di Notaio Scrufari Pasquale in data 19/09/2021 ai nn. 189257/21842; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/10/2012 ai nn. 8020/912 ; Note: Il frazionamento in quota è riferito all'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a rogito del notaio Pasquale Scrufari in data 09/04/2008 rep. 185511/19476 a favore di \_\_\_\_\_ capitale € 435.000,00, ipoteca € 739.500,00. iscrizione n° 4116/771 del 16/04/2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo

- **Ipoteca legale** attiva a favore di \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi**

### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_

auto scoperto

### 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:

pese di gestione condominiale: Attualmente l'edificio è interamente della società esecutata.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna  
Millesimi di proprietà: -  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -  
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: NO  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: 77

Intestazione:

Tipo pratica: l .....

Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso abitazione mediante la ricomposizione volumetrica ai sensi del vigente R.U.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/0007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/10/0007 al n. di prot.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: Determinazione dirigenziale n°207 del 13/05/2019 - Settore Lavori Pubblici, Urbanistica e Commercio - Comune di Aulla



Intestazione: Meridiana Immobiliare  
 Tipo pratica: Art 199 L.R: 65/2014  
 Per lavori: Sanatoria e Agibilità-Abitabilità  
 Rilascio in data 13/05/2019 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/2019

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dimensioni degli infissi esterni difformi rispetto allo stato autorizzato. Trasformazione di un bagno in ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le dimensioni delle finestre differiscono da quelle del progetto autorizzato.

Presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Maggiore altezza del piano sottotetto di circa 10 cm.

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di controsoffitto

Descrizione delle opere da sanare: Maggiore altezza interna

Realizzazione controsoffitto: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Note sulla conformità edilizia: Nella planimetria allegato alla sanatoria è presente un bagno a piano primo che è stato adibito a ripostiglio, rimuovendo i sanitari.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano terra, primo e secondo**

Appartamento di civile abitazione in palazzina di complessive 7 unità immobiliari, composto al piano terra da vano scala interno, al piano primo un locale principale con angolo cottura e ripostiglio, al piano sottotetto due locali accessori e un bagno. Dotato di posto auto scoperto in area prossima al fabbricato. Si evidenzia che i locali sottotetto sono stati abusivamente adibiti a camere.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,30**

E' posto al piano: T,1,2

L'edificio è stato costruito nel: 2007 - 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra: 2,7 m - Piano primo: 2,7 m - Piano secondo: max 2,87 ml, min 2,05 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto



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

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano primo sottostrada
Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano terra
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>tubazioni in multistrato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non è stata esibita la dichiarazione di conformità</b>
---------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano terra e piano primo H. 2.70 m)	sup lorda di pavimento	49,60	1,00	49,60
Abitazione (Piano secondo H. media 2.45 m)	sup lorda di pavimento	38,80	0,50	19,40
Corte	sup lorda di pavimento	7,60	0,10	0,76
Terrazzo (Piano primo Lato EST)	sup lorda di pavimento	15,30	0,30	4,59
		<b>111,30</b>		<b>74,35</b>

**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: 02/2020

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Posto auto scoperto**

Area pavimentata ad uso posto auto scoperto situata sul confine del lotto di edificazione. L'area non risulta individuata da segnaletica orizzontale.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di Meridiana Immobiliare Srl- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01143080115

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi di posto auto scoperto di proprietà esclusiva in area prossima al fabbricato, non accessibile direttamente dall'unità immobiliare, viene assegnato un valore di mercato a corpo.



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

Stima sintetica comparativa

**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.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento piano terra, primo e secondo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.090,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Piano terra e piano primo H. 2.70 m)	49,60	€ 1.400,00	€ 69.440,00
Abitazione (Piano secondo H. media 2.45 m)	19,40	€ 1.400,00	€ 27.160,00
Corte	0,76	€ 1.400,00	€ 1.064,00
Terrazzo (Piano primo Lato EST)	4,59	€ 1.400,00	€ 6.426,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.090,00
Valore corpo			€ 104.090,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.090,00

**Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.800,00
Valore corpo			€ 1.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra, primo e secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	74,35	€ 104.090,00	€ 104.090,00
Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00



**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% )	€ 15.883,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- Appartamento piano terra, primo e secondo**

Certificato energetico presente: NO

**- Posto auto scoperto**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- Appartamento piano terra, primo e secondo**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Posto auto scoperto**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 85.706,50</b>
--	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita: opzione IVA**

**Lotto: 007 - Appartamento con posto auto**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:  
Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **26**, indirizzo Via Don Pietro Corsini n.11, piano S1-T-1-2, comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 7, superficie Totale: 174 mq (totale escluso aree scoperte: 162 mq), rendita € 741,12

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/08/2019 protocollo n.MS0030823 in atti dal 20/08/2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5948.1/2019)

Confini: A piano terra confina a OVEST con la P.Illa 2347, a NORD con il Sub. 22 e 23, a EST con la P.Illa 2395 e con il Sub. 14 (Posto auto scoperto) a SUD con il la P.Illa 2394 Sub. 1 (Posto auto scoperto) e con la P.Illa 2394 Sub. 8 (Aera urbana unita alla P.Illa 2343 Sub. 26) A piani interrato confina a NORD con il Sub. 22 e verso terreno sugli altri tre lati. A piano primo e piano secondo confina a NORD con il Sub. 23, a verso esterno sugli altri 3 lati

Note : **La P.Illa 2343 Sub. 26 è graffata alla P.Illa 2394 Sub. 8 (Area urbana)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: |

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata indicazione della posizione della cucina.**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Destinazione d'uso locali**

**Presentazione DOCFA: € 500,00**

**Oneri Totali: € 500,00**

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è coerente con lo stato legittimo. Lo stato di fatto è difforme in quanto l'altezza del piano primo sottostrada è di 2,6 m invece che di 2,4 m. Deve essere ripristinato lo stato legittimo. Le spese di ripristino sono valutate nella sezione "Conformità edilizia". La planimetria catastale indica un angolo cottura a piano primo, mentre nello stato di fatto le predisposizioni della cucina sono al piano terra.

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: on sede in SANTO STEFANO DI MAGRA - P.IVA:

Proprietà per 1/1, foglio **48**, particella **2343**, subalterno **14**, indirizzo Via Don Pietro Corsini snc, piano T, comune Aulla, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 20,19



Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2010 protocollo n. MS0139473 in atti dal 28/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11273.1/2010)

Confini: Confina a NORD con il la corte privata Sub. 26, a EST con la P.Illa 2395, a SUD con la P.Illa 2394 Sub. 9 (BCNC- Area urbana comune ai P.Illa 2394 Subb.1,2,3,4,5,6,8 e alla P.Illa.2343 SUB.26) Area comune , e a OVEST con l'unità immobiliare ad uso civile abitazione Sub. 26

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 d

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

## **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 di Magra e Bolano. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale che sorge in prossimità di 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 (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Supermercato (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera Ligure.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Capriogliola-Albiano 700 m, Autobus 100 m

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Posto auto scoperto

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS), Via Don Pietro Corsini n. 11**

**Libero**

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

- **Ipoteca legale** attiva a

conco

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di

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:

pese di gestione condominiale: Attualmente l'edificio è interamente della società esecutata.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna  
Millesimi di proprietà: -  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -  
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: NO  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

#### Titolare/Proprietario:

di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Di Pietro, in data 15/02/2008, ai nn. 10032/1771; trascritto a Massa-Carrara, in data 21/02/2008, ai nn. 2053/1352.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

#### Titolare/Proprietario:

a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data 03/09/1979, ai nn. 40687; registrato a Aulla, in data 05/09/1979, ai nn. 1474/141; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1979, ai nn. 5264/4279.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo e Posto auto scoperto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: 77

Intestazione: I

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso abitazione mediante la ricomposizione volumetrica ai sensi del vigente R.U.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/0007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/10/0007 al n. di prot.

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Albiano Magra, Via Don Pietro Corsini n. 11**

Numero pratica: Determinazione dirigenziale n°207 del 13/05/2019 - Settore Lavori Pubblici, Urbanistica e Commercio - Comune di Aulla



Intestazione:  
 Tipo pratica: Art 199 L.R: 65/2014  
 Per lavori: Sanatoria e Agibilità-Abitabilità  
 Rilascio in data 13/05/2019  
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/2019

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano seminterrato ha un'altezza di 260 cm, invece dei 240 concessionati.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: Al piano interrato è necessario ripristinare l'altezza utile interna di 240 cm.

Smontaggio dei sanitari del bagno, modifica degli attacchi idrici e di scarico, realizzazione di riempimento per avere un piano finito tale da avere un'altezza interna di 2,4 m, posa di nuova pavimentazione e rivestimento, rimontaggio dei sanitari.: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa dimensione degli infissi esterni e spostamento della cucina.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le dimensioni delle finestre e la posizione della cucina differiscono da quelle del progetto autorizzato.

Presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo**

Appartamento di civile abitazione in palazzina di complessive 7 unità immobiliari, composto al piano seminterrato da due cantine e un bagno, al piano terra da un soggiorno, un cucinotto e un bagno, al piano primo una camera e un bagno, al piano sottotetto due locali accessori e un bagno. Dotato di posto auto scoperto e corte esclusiva.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di I** · **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **284,30**

E' posto al piano: S1, T, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: 2007 - 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano primo sottostrada: 2,6 m - Piano terra e piano primo: 2,7 m - Piano secondo: H max. 2,90 m, Hm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: A piano interrato sono presenti segni di umidità nella parte bassa delle



pareti.

Il giardino retrostante è in stato di abbondono.

In generale l'immobile necessita di interventi di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>metallo</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano primo sottostrada
Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Gli infissi e le persiane necessita di interventi di manutenzione
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>tubazioni in multistrato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non è stata esibita la dichiarazione di conformità</b>
---------	---

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contestuale alla costruzione del fabbricato
Note	Non è stata esibita la dichiarazione di conformità.

##### Condizionamento e climatizzazione:

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



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (Piano terra e piano primo H. 2,70 m)	sup lorda di pavimento	95,25	1,00	95,25
Piano primo sottostrada e scala di accesso	sup lorda di pavimento	53,60	0,50	26,80
Giardino	sup lorda di pavimento	54,30	0,10	5,43
Corti e area urbana	sup lorda di pavimento	10,20	0,10	1,02
Terrazzo (Piano primo lato EST)	sup lorda di pavimento	15,75	0,30	4,73
Terrazzo (Piano primo lato SUD)	sup lorda di pavimento	7,60	0,30	2,28
Terrazzo (Piano secondo)	sup lorda di pavimento	7,60	0,30	2,28
Abitazione (Piano secondo H media 2.45 m)	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00
		<b>284,30</b>		<b>157,79</b>

**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: 02/2020

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Posto auto scoperto**

Area pavimentata ad uso posto auto scoperto situata di fronte all'unità immobiliare Sub. 26.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **17,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare. Trattandosi di posto auto scoperto, assimilabile ad area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, si utilizza il coefficiente mercantile 0,1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	17,00	0,10	1,70
		<b>17,00</b>		<b>1,70</b>

**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: 02/2020

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

**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.



**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.127,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (Piano terra e piano primo H. 2,70 m)	95,25	€ 1.300,00	€ 123.825,00
Piano primo sottostrada e scala di accesso	26,80	€ 1.300,00	€ 34.840,00
Giardino	5,43	€ 1.300,00	€ 7.059,00
Corti e area urbana	1,02	€ 1.300,00	€ 1.326,00
Terrazzo (Piano primo lato EST)	4,73	€ 1.300,00	€ 6.149,00
Terrazzo (Piano primo lato SUD)	2,28	€ 1.300,00	€ 2.964,00
Terrazzo (Piano secondo)	2,28	€ 1.300,00	€ 2.964,00
Abitazione (Piano secondo H media 2.45 m)	20,00	€ 1.300,00	€ 26.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.127,00
Valore corpo			€ 205.127,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 205.127,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.127,00

**Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.210,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	1,70	€ 1.300,00	€ 2.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.210,00
Valore corpo			€ 2.210,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.210,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.210,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	157,79	€ 205.127,00	€ 205.127,00
Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,70	€ 2.210,00	€ 2.210,00

**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% )	€ 31.100,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00



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

**- Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo**

Certificato energetico presente: NO

**- Posto auto scoperto**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

**- Appartamento piano interrato, terra, primo e secondo**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Posto auto scoperto**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

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

**€ 166.736,45**

**8.6 Regime fiscale della vendita: opzione IVA**

Data generazione:

08-07-2021

L'Esperto alla stima

**Lucia Drandi**

