
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

N.R.G. E.I. 6/2020
data udienza: 21/04/2021

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

Custode Giudiziario: **Avv. Massimo Pinza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento +
cantina + posto auto

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu



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

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento + cantina + posto auto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Appartamento + cantina + posto auto	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. [titolo_passaggi_proprieta]	6
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14



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

Lotto: 001 - Appartamento + cantina + posto auto

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento + cantina + posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Pietrino Venturini n. 18 Albiano Magra Aulla (MS)

Note: L'appartamento comprensivo della corte e di piccola cantina costituisce il subalterno 3 del mappale 1346 del foglio 47, mentre il posto auto scoperto esclusivo, è identificato con il subalterno n. 12 del mappale 1345 del foglio 47.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **47**, particella **1346**, subalterno **3** piano T-S1, Comune Aulla, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 superficie catastale 104 mq, rendita € 348,61

Confini: L'appartamento oggetto di pignoramento, al piano terra confina nel lato nord con la strada ricadente sul mappale 1332, nel lato est confina con l'area condominiale e più precisamente con il mappale 1345; nel lato est la corte dell'appartamento, confina per un tratto direttamente con il sub. 12 del mappale 1345 e cioè con il posto auto scoperto esclusivo dell'appartamento, anch'esso oggetto di pignoramento.

Nel lato sud l'appartamento confina in parte con l'immobile identificato con il subalterno 4 dello stesso mappale 1346 ed in parte con il corridoio condominiale sub. 22. Nel lato ovest l'appartamento confina con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 del mappale 1346.

Al piano seminterrato l'appartamento oggetto di pignoramento, si affaccia nel lato nord sulla sua corte esclusiva, nel lato est confina con i subalterni n. 9-11 e 12, nel lato sud con il corridoio condominiale sub. 22 e nel lato ovest, con i subalterni 5-6-7-8, tutti dello stesso mappale 1346.

La piccola cantina esclusiva, posta anch'essa al piano seminterrato e facente parte del subalterno 3 oggetto di pignoramento, confina a nord il subalterno n. 4, ad est confina con il corridoio condominiale sub. 22, a sud ed ad ovest con il subalterno n. 2, tutti appartenenti allo stesso mappale 1346.

Posto auto esclusivo scoperto identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **47**, particella **1345**, subalterno **12**, comune Aulla, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 23,14

Confini: Il posto auto scoperto identificato con il sub. 12 del mappale 1345, esclusivo dell'appartamento oggetto di esecuzione, confina a nord con la strada di cui al mappale 1332, ad est con il sub. 70 dello stesso mappale 1345, a sud con posto auto di altra proprietà identificato



con il sub. 11 dello stesso mappale 1345, mentre ad ovest confina con la corte dell'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare (sub. 3 del mappale 1346).

Quota e tipologia del diritto (riferito al sub. 3 mapp. 1346 ed al sub. 12 mapp. 1345)

- 1/2 di - Piena proprietà

- 1/2 di Piena proprietà

NOTE: I signori _____ pertanto l'ufficio anagrafe del Comune di Aulla, non ha rilasciato certificazioni riguardo il certificato di stato civile e di matrimonio (vedi allegato 21). I signori _____ risultano inoltre entrambi emigrati in _____ in data _____ come riportato nel Certificato d'emigrazione (vedi Allegato 21).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal perito con le planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano terra si evidenzia allo stato attuale l'assenza della scala a chiocciola interna e la chiusura del relativo foro nel solaio, scala presente nella planimetria catastale, che avrebbe dovuto mettere in comunicazione i locali dell'appartamento al piano rialzato, con la cantina sottostante l'appartamento. Altre piccole differenze si riscontrano in corrispondenza del balcone, per l'assenza allo stato attuale di una piccola setto murario nel lato est del balcone stesso, setto murario rappresentato invece nelle planimetrie catastali e per l'assenza nelle planimetrie catastali di un cavedio murario utilizzato per ospitare la canna fumaria della caldaia, riscontrato invece sul posto.

Al piano seminterrato si rileva, come già sopra evidenziato, la mancanza della scala interna a chiocciola, che avrebbe dovuto mettere in comunicazione il piano seminterrato con il piano rialzato e la conseguente chiusura del foro scala nel solaio. Al piano seminterrato al momento del sopralluogo del perito, risultava presente una cucina, che necessita essere rimossa. - Non si riscontrano catastalmente irregolarità per quanto riguarda la piccola cantina esclusiva, posta anch'essa al piano seminterrato e nemmeno per il posto auto scoperto esclusivo.

Regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: Vedi irregolarità riscontrate

presentazione di DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Note: Per le spese relative alla riapertura del foro scala, riposizionamento della scala a chiocciola e rimozione della cucina al piano seminterrato, vedi computo allegato 20.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via Pietrino Venturini n. 18 in località Albiano Magra nel Comune di Aulla, posto in linea d'aria a circa 130 m dalla Strada statale 330 di Buonviaggio ed a circa 300 m dall'alveo del fiume Magra. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è composto da un'appartamento posto al piano terra (rialzato rispetto alla corte) di un condominio plurifamiliare. L'appartamento è dotato inoltre di cantina con bagno al piano seminterrato, posta



direttamente sotto il soggiorno dell'appartamento, oltre ad un'altra piccola cantina esclusiva, anch'essa posta al piano seminterrato. L'appartamento oggetto di pignoramento risulta dotato di un posto auto scoperto di proprietà esclusiva. L'appartamento è inoltre dotato di un piccolo balcone e di una piccola corte esterna esclusiva, accessibili dalla porta finestra del vano adibito a soggiorno pranzo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola (buono), Negozi (sufficiente), Farmacia (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: miste: agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Santo Stefano di Magra.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Magra, Borgo di Caprigliola.

Attrazioni storiche: Borghi della Lunigiana, Torre di Caprigliola.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Santo Stefano di Magra circa 10 Km nella condizione attuale a seguito del crollo del ponte di Albiano Magra, Casello autostradale di Santo Stefano di Magra 8,6 Km, Fermata autobus 250 m

3. STATO DI POSSESSO:

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo edilizio; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000 ; Note: Ipoteca volontaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro (grava solo sul mappale ex 1245 attuale 1346). Note: iscrizione del 30/06/2010 Reg. Part. 1115 Reg. Gen. 6232

- **Ipoteca giudiziale** attiva; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.828.99; Importo capitale: € 1.309.42 ; Note: Ipoteca Giudiziale a favore di Ente Cassa Edile della Provincia di Massa Carrara contro Note: iscrizione del



16/11/2015 Reg. Part. 1273 Reg. Gen. 9397

- **Ipoteca giudiziale** attiva; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.409,70; Importo capitale: € 704.85 a favore di CONDominio VENTURINI 18 contro
Note: iscrizione del 06/06/2016 Reg. Part. 6598 Reg. Gen. 4960 (grava solo sul mappale 1346 sub. 3)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili trascritto a Massa Carrara in data 31/01/2020 ai Reg. Part. 626 e Reg. Gen. 763;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 456,85 euro/annui riferito anno 2020

Spese condominiali scadute ed insolute: 3.680,01 euro alla data del 31/12/2020 (vedi dettaglio spese insolute allegato 10). Alla data del 18/03/2021 il Perito estimatore ha contattato nuovamente l'amministratore di Condominio per verificare lo stato di aggiornamento delle spese condominiali insolute per l'immobile oggetto di pignoramento, ma a tale data non risultavano redatti dall'amministrazione condominiale ulteriori consuntivi, oltre a quello già presente e riferito alla data del 31/12/2020. Pertanto il perito considera la somma di euro 3.680,01 come spese insolute alla data di consegna della presente perizia.

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà generale: 59,78 (vedi allegato 11 per il dettaglio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non noto se presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non noto se presenti

Indice di prestazione energetica: Non noto

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non risultano ulteriori oneri oltre alle spese condominiali sopra indicate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 14/12/2010 ad oggi (attuale/i)



proprietario/i) , in forza dell'atto di compravendita - a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 03/12/2010 in Sarzana, al numero di repertorio 41986/25221; trascritto a Massa Carrara, in data 14/12/2010, Reg. Part. 7847 Reg. Gen. 11684

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: dal 19/02/2009 al 14/12/2010 in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 16/02/2009 in Sarzana, al numero di repertorio 39147/22847; trascritto a Massa Carrara, in data 19/02/2009, con Reg. Part. 1535 e Reg. Gen. 2089

Titolare/Proprietario: Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.a. dal 28/02/2008 al 19/02/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 08/02/2008 in Sarzana, al numero di repertorio 37466/21411; trascritto a Massa Carrara, in data 28/02/2008, con Reg. Part. 1528 e Reg. Gen. 2294

Titolare/Proprietario: con la quota di 1/3 ciascuna dal 02/10/1992 al 28/02/2008 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Scrufari Pasquale, in data 22/09/1992 in Sarzana, al numero di repertorio 49733; trascritto a Massa Carrara, in data 02/10/1992, con Reg. Part. 6500 e Reg. Gen. 8651

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Variante n. 62/2008 del 05/09/2008 (Variante al Permesso a costruire n. 5882/2007 del 18/01/2007) presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla

Intestazione: ERP MS spa

Tipo pratica: Variante

Oggetto: Nuova costruzione

N.B. E' presente presso il Genio Civile la pratica sismica Autorizzazione n. 702 del 30/10/08 Committente ERP Massa Carrara spa

Numero pratica: DIA n. 2184/2010 (Protocollo Generale n. 15838 del 28/09/2010) presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività, per opere di manutenzione straordinaria consistenti in diverse tramezzature interne al fabbricato B, zona contatori e terrazze con scale d'accesso al giardino privato.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella documentazione relativa alla Variante n. 62/2008 del 05/09/2008 (vedi Allegato 7) mostrata al Perito dal tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Aulla, non è stata riscontrata la presenza del certificato di fine lavori, la certificazione d'agibilità e la certificazione degli impianti elettrico e termosantitario.

Nella pratica sismica presente presso il Genio Civile, Autorizzazione n. 702 del 30/10/08, Committente ERP Massa Carrara spa (vedi Allegato 9), risulta presente la Relazione di fine lavori ed anche il certificato di collaudo relativo al fabbricato B, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento, ma il progetto architettonico allegato all'Autorizzazione n. 702 del 30/10/08 presente al Genio Civile, non corrisponde allo stato rilevato dal Perito durante i sopralluoghi (vedi rilievo del perito Allegato 18). Si evidenzia che i grafici architettonici facenti parte dell'Autorizzazione n. 702 del 30/10/08 presso il Genio Civile, risultano uguali a quelli della Variante n. 62/2008 del 05/09/2008 (vedi Allegato 7) presente presso il Comune di Aulla. Dalle verifiche effettuate dal Perito estimatore presso il Genio Civile, non risultano



presenti altre pratiche (varianti), con cui sia stato regolarizzato strutturalmente, quanto riscontrato durante i sopralluoghi dal perito presso il fabbricato (edificio B), nel quale risulta l'immobile oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Aulla, oltre alla Variante n. 62/2008 del 05/09/2008, il Perito ha riscontrato la presenza della DIA 2184/2010 (vedi Allegato 8) inerente il Fabbricato B, all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Le opere oggetto della DIA n. 2184/2010 presentata dal signor _____ secondo quanto riportato nella relazione tecnica asseverata redatta dal Geom. _____ risultano lavori di manutenzione straordinaria, consistenti in diversa tramezzatura interna al Fabbricato B e sistemazioni esterne.

Confrontando i grafici allegati alla DIA n. 2184/2010 con quelli della Variante n. 62/2008 del 05/09/2008, si riscontra che lo stato Assentito della DIA (cioè lo stato attuale della DIA), non corrisponde a quanto riportato nello stato progettuale della Variante n. 62/2008, manca quindi chiaramente un passaggio urbanistico intermedio. Infatti nello stato progettuale della Variante n. 62/2008 del 05/09/2008, nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta presente nel soggiorno il foro scala nel solaio e la relativa scala a chiocciola per accedere al piano seminterrato, non risulta presente il balcone e nel soggiorno risultano presenti due aperture. Contrariamente nello stato assentito della DIA n. 2184/2010 (stato che dovrebbe rappresentare la situazione concessionata dell'unità immobiliare), si riscontra la presenza del balcone, del foro scala, di una sola apertura nel soggiorno e visionando i prospetti di tale DIA, si riscontra la presenza di balconi anche all'ultimo piano del fabbricato e differenze nella copertura, non presenti nella della Variante n. 62/2008 del 05/09/2008 e neanche negli elaborati architettonici depositati presso il Genio Civile. Manca quindi un atto edilizio che autorizzi la presenza del foro scala e del balcone all'interno dell'appartamento oggetto di pignoramento e la presenza di alcuni balconi all'ultimo piano del fabbricato, opere che dovranno essere senate anche strutturalmente al Genio Civile.

Il perito evidenzia inoltre che nella documentazione relativa alla DIA n. 2184/2010, mostrata al Perito estimatore dal tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Aulla, non è stata riscontrata la presenza della relazione di fine lavori, la certificazione d'agibilità e la certificazione degli impianti elettrico e termosanitario.

Per maggior chiarimento relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si evidenzia che il foro scala, la relativa scala a chiocciola (di collegamento tra il piano rialzato ed il piano seminterrato) ed il balcone presente al piano rialzato dell'unità immobiliare, riportati nello stato assentito della DIA, non risultano presenti nell'atto edilizio precedente e cioè nei grafici dello stato di progetto della Variante n. 62/2008. Ugualmente un'incongruità tra stato assentito della DIA 2184/2010 e stato progettuale della Variante n. 62/2008, si riscontra per il numero e le dimensioni delle aperture presenti nella zona cucina. Anche per il piano seminterrato, confrontando i grafici allegati allo stato assentito della DIA n. 2184 del 2010, con i grafici allegati alla progetto in Variante n. 62/2008, manca il passaggio con il quale sono state realizzate tutte le tramezzature del piano scantinato. Per tale motivo, vista la mancanza dei "passaggi urbanistici" sopra detti, lo stato assentito della DIA non può essere ritenuto valido per dimostrare la regolarità urbanistica di tale opere e pertanto dovranno essere oggetto di sanatoria tutte le difformità riscontrate, comprese alcune delle opere che risultano presenti nello stato assentito della DIA, ma non rappresentate nello stato di progetto della Variante n. 62/2008 (balcone, foro scala, scala a chiocciola, tramezzature al piano seminterrato). Per quanto riguarda la pratica depositata al Settore Sismica della Regione Toscana (ex Genio Civile), si precisa che i grafici allegati alla pratica sismica sono gli stessi depositati presso il Comune di Aulla con il progetto in Variante n. 62/2008 e pertanto anche la situazione riportata nei grafici allegati alla pratica sismica, non corrisponde a quanto rilevato dal Perito al momento del sopralluogo.

Al momento del sopralluogo del Perito estimatore, il foro scala e la relativa scala a chiocciola per mettere in comunicazione il piano rialzato dell'appartamento con i locali del sottostante piano seminterrato, non risultava presente, risultava invece esistente il balcone. La scaletta a chiocciola appariva smontata ed il foro nel solaio totalmente tappato, mediante realizzazione di porzione di solaio a chiusura dello stesso, con rifacimento della soprastante pavimentazione e dell'intonaco in corrispondenza dell'intradosso del solaio. Il locale del piano seminterrato adibito a cantina nella DIA, al momento del sopralluogo del perito presentava un angolo cottura completo di lavandino e piano cottura a gas. Visionando la facciata del fabbricato all'interno del quale risulta presente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il perito ha riscontrato la presenza di alcuni balconi all'ultimo piano, non presenti nella pratica presso il Genio Civile



(Autorizzazione n. 702 del 30/10/08) ed anche dimensioni diverse del tetto del fabbricato. Per regolarizzare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, necessiterà presentare una sanatoria sia presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla, sia presso il Settore Sismico della Regione Toscana (Ex Genio Civile), essendo state realizzate opere strutturali (balconi a sbalzo, modifica del solaio di copertura) anche su altre parti dell'edificio condominiale, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La pratica sismica in sanatoria che interessa quindi l'intero fabbricato condominiale, deve rispettare il principio di "doppia conformità", ciò implica che il progetto in sanatoria che verrà presentato, dovrà essere conforme sia alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia alle norme in vigore al momento della presentazione della domanda (conformità alle NTC 2018).

Da quanto sopra si comprende che per poter eseguire la sanatoria strutturale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, necessita obbligatoriamente eseguire un dettagliato rilievo strutturale dell'intero fabbricato condominiale. Per eseguire quanto sopra necessita, accedere anche nelle altre unità immobiliari non oggetto del presente pignoramento, per visionare le opere strutturali realizzate senza autorizzazione. Si evidenzia che nel caso in cui le strutture del fabbricato non fossero conformi alle NTC 2018, necessiterebbe procedere all'adeguamento di tutto il fabbricato e ciò potrebbe avere costi economici molto alti.

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

Regolarizzabili mediante: Riapertura del foro scala e riposizionamento della scaletta interna a chiocciola. Tale scelta deriva dal fatto che collegando direttamente la cantina all'appartamento il valore della cantina e quindi dell'unità immobiliare, risulta maggiore, inoltre. Si evidenzia comunque che anche nel caso in cui non venisse riaperto il foro scala, sarebbe necessaria ugualmente una sanatoria strutturale, per la presenza dei balconi a sbalzo.

N.B. Si segnala che durante il sopralluogo, nel soffitto della cantina risultava visibile nell'intonaco una leggera screpolatura circolare, che conferma la chiusura del foro scala successivamente alla sua realizzazione.

Prima della presentazione della pratica edilizia in sanatoria, necessita smontare la cucina al piano seminterrato ed adibire il locale a cantina.

Sanzione pecuniaria presso il Comune di Aulla: **non quantificabile** allo stato attuale, in quanto l'importo viene stabilito dall'ufficio tecnico comunale, dopo la presentazione della pratica in sanatoria.

Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento) presso il Comune di Aulla e successiva certificazione d'agibilità: **€ 3.500,00**

N.B. Si evidenzia che la pratica edilizia in sanatoria, dovrà essere presentata anche per altre unità non oggetto di pignoramento, presenti all'interno del fabbricato condominiale costituente il blocco B.

Note: Per le spese inerenti lo smontaggio della cucina e la riapertura del foro scala, vedi computo metrico allegato 20.

Spese tecniche per la pratica sismica in sanatoria: **non quantificabili** dovendo prima eseguire sopralluoghi nelle altre unità presenti nel fabbricato, dove risulta situato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Note: le spese inerenti indagini nelle strutture del fabbricato e per l'eventuale adeguamento sismico dello stesso, **non sono attualmente quantificabili**, dovendo prima eseguire sopralluoghi nelle altre unità presenti nel fabbricato

Per Certificazione dell'impianto elettrico: si stima un costo pari ad euro **1.300,00**

Per Certificazione dell'impianto termosantario: si stima un costo pari ad euro **1.800,00**

Oneri Totali attualmente quantificabili: **€ 6.600,00**

Note sulla conformità edilizia: Si segnala che alcune delle difformità riscontrate dal Perito durante i sopralluoghi, nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano presenti anche in altre unità del fabbricato condominiale costituente il blocco B, (esempio i balconi ben visibili in altre unità al piano rialzato e non presenti nella Variante n. 62/2008 del 05/09/2008), pertanto la pratica di sanatoria (edilizia e strutturale), necessita che venga eseguita in maniera globale per il fabbricato costituente il blocco B e



gestita sotto la supervisione dall'Amministrazione Condominiale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico / Piano Strutturale
In forza della delibera:	R.U. in forza di delibera C.C. n. 17 del 26/02/99 e successive modifiche / P.S. in forza di delibera C.C. n. 52 del 14/12/2011
Zona omogenea:	C6 SOI - Aree residenziali di nuovo impianto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 NTA R.U. (zone residenziali di nuovo impianto)
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico / Piano Strutturale
In forza della delibera:	R.U. in forza di delibera C.C. n. 17 del 26/02/99 e successive modifiche / P.S. in forza di delibera C.C. n. 52 del 14/12/2011
Zona omogenea:	C6 SOI - Aree residenziali di nuovo impianto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 NTA R.U. (zone residenziali di nuovo impianto)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo idraulico per eventi di piena del fiume Magra
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da NTA R.U.
Altezza massima ammessa:	Come da NTA R.U.
Volume massimo ammesso:	Come da NTA R.U.
Residua potenzialità edificatoria:	Non noto

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi conformità edilizia 7.1

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] - Appartamento + cantina + posto auto**

L'immobile oggetto della seguente procedura risulta costituito da un appartamento posto al piano rialzato di un condominio, con cantina al piano seminterrato, da una piccola corte esterna esclusiva e da un posto auto scoperto esclusivo. L'accesso all'appartamento avviene direttamente da un corridoio condominiale, tramite portone blindato che immette direttamente nel soggiorno - pranzo. L'accesso al cortile avviene tramite alcuni gradini presenti lateralmente ad un balcone, accessibile da una porta finestra della zona pranzo. L'accesso al piano seminterrato avviene da scala condominiale, tramite relativo corridoio condominiale, dal quale è possibile accedere ad una piccola cantina ed al piano interrato dell'appartamento. Attualmente il foro scala che metteva in collegamento il soggiorno col piano seminterrato, risulta come già evidenziato chiuso col solaio e la scala a chiocciola risulta presente smontata nella piccola cantina.



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta dotata di impianti autonomi. Non è noto se risultano presenti le certificazioni degli impianti.

La palazzina comprendente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta a quattro piani fuori terra più il piano mansardato e lo scantinato e comprende n. 21 unità immobiliari. L'intera palazzina fa parte di un complesso composto da più palazzine, collegate da vie di corsa ed aree di parcheggio. L'intero complesso è ubicato in via Pietrino Venturini n. 18 ad Albiano Magra nel Comune di Aulla (MS).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

NOTE: I signori _____ pertanto l'ufficio anagrafe del Comune di Aulla, non ha rilasciato certificazioni riguardo il certificato di stato civile e di matrimonio (vedi allegato 21). I signori _____ risultano inoltre entrambi emigrati in _____ come riportato nel Certificato d'emigrazione (vedi Allegato 21)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 209,61

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano rialzato e seminterrato di una palazzina che complessivamente è costituita da 4 piani fuori terra più il piano mansardato e lo scantinato.

L'edificio è stato costruito dal 2008 al 2010

L'edificio è stato oggetto di manutenzione straordinaria con DIA 2184/2010 prot. 15838 del 28/09/2010, ha un'altezza utile interna di m. 2,70 al piano rialzato

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si sviluppa su 2 piani (piano rialzato + piano seminterrato).

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'immobile, costruito tra il 2008 ed il 2010 risulta in buono stato conservativo. Non si riscontrano particolari segni di degrado, se non in alcune piccole zone localizzate in corrispondenza del balcone, dove si è rilevata la presenza di porzioni d'intonaco ammalorato a seguito di umidità. L'immobile non presenta rifiniture di pregio bensì di tipo ordinario, come pavimenti e rivestimenti in ceramica ed intonaco di tipo tradizionale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: bausta condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. (telaio strutturale in cemento armato) condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. (telaio strutturale in cemento armato) condizioni: buone
Balcone	materiale: c.a. condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: inferriate non presenti condizioni: buone Note: infissi con telaio in legno, completi di vetrocamera. Persiane in legno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Porte interne di colore marrone in legno tamburato.
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi di laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco rifinito al civile condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone Note: Pavimentazione esterna in corrispondenza del balcone e del marciapiede in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. Rivestimento dei gradini della scaletta esterna in cotto. Pavimentazione della corte in piastrelle di calcestruzzo e graniglia.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone Note: Pavimentazione interna all'appartamento in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro.
Plafoni	materiale: solaio latero cementizio intonacato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Porta blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non nota
------------	--



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non presente
Fognatura	tipologia: mista (a gravità per il piano terra, con sanirit per il bagno nello scantinato) rete di smaltimento: non rilevabile recapito: presumibilmente collettore o rete comunale condizioni: non rilevate conformità: non presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: da rete pubblica condizioni: non rilevabili conformità: non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevabili conformità: non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008-2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non presente nella pratica di Variante n. 62/2008 del 05/09/2008
Stato impianto	Funzionante

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori in alluminio con caldaia autonoma
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008-2010
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità	Non presente nella pratica di Variante n. 62/2008 del 05/09/2008

Condizionamento e climatizzazione:

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



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	sup reale lorda	75,10	1,00	75,10
Balcone	sup reale lorda	9,51	0,30	2,85
Corte	sup reale lorda	73,20	0,10	7,32
Cantina 1	sup reale lorda	34,57	0,50	17,29
Cantina 2	sup reale lorda	3,23	0,25	0,81
Posto auto scoperto	sup reale lorda	14,00	0,20	2,80
		209,61		106,17

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: 2-2020

Zona: Albiano Magra (Aulla)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento + cantina + posto auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

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

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla - Settore Edilizia Privata;

Agenzie Immobiliari e tabelle OMI (secondo semestre 2020);

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

Valore di mercato minimo: € 1.100,00

Valore di mercato massimo: € 1.550,00

Per la valutazione dell'immobile il perito estimatore ha considerato un valore medio di mercato pari a 1.400,00 €/mq

Altre fonti di informazione: Consultazioni di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento + cantina + posto auto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.021,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano terra	75,10	€ 1.400,00	€ 105.140,00
Balcone	2,85	€ 1.400,00	€ 3.990,00
Corte	7,32	€ 1.400,00	€ 10.248,00
Cantina 1	17,29	€ 1.400,00	€ 24.206,00
Cantina 2	0,81	€ 1.400,00	€ 1.134,00
Posto auto scoperto	2,80	€ 1.400,00	€ 3.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.638,00
Valore corpo			€ 148.638,00
Valore complessivo intero			€ 148.638,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.638,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento + cantina + posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	106,17	€ 148.638,00	€ 148.638,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22.295,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (comprese le spese per la certificazione degli impianti ed escluse le spese per la sanatoria sismica):	€ 7.000,00
Spese per ripristini (vedi computo Allegato 20)	€ 3.400,00

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



Certificato energetico presente: non noto se presente
 Indice di prestazione energetica: Non noto

Pendenze condominiali:

- Appartamento + cantina + posto auto

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 3.680,01 euro alla data del 31/12/2020 (vedi dettaglio spese insolte allegato 10). Alla data del 18/03/2021 il Perito estimatore ha contattato nuovamente l'amministratore di Condominio per verificare lo stato di aggiornamento delle spese condominiali insolte per l'immobile oggetto di pignoramento, ma a tale data non risultavano redatti dall'amministrazione condominiale ulteriori consuntivi, oltre a quello già presente e riferito alla data del 31/12/2020. Pertanto il perito considera la somma di euro 3.680,01 come spese insolte alla data di consegna della presente perizia.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, nello stato di libero: € 114.942,30

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B. Si evidenzia che il valore sopra riportato, si riferisce al prezzo di mercato dell'immobile, non considerando però il costo e gli oneri per la pratica sismica in sanatoria (assolutamente necessaria per la successiva sanatoria presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla), in quanto il costo di tale pratica strutturale, non risulta quantificabile in questa fase d'incarico, poiché necessiterebbe prima eseguire dei sopralluoghi e rilievi all'interno delle altre unità immobiliari, non oggetto del presente pignoramento e presenti all'interno del fabbricato condominiale costituente il blocco B (Vedi punto 7.1 della perizia).

Pertanto il valore sopra riportato, rappresenta il prezzo massimo dal quale dovranno poi essere decurtati, i costi necessari per la sanatoria sismica, che dovrà interessare obbligatoriamente per i motivi sopra detti, l'intero fabbricato condominiale costituente il blocco B.

Allegati:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Planimetria Catastale appartamento
- Allegato 3: Planimetria Catastale posto auto scoperto
- Allegato 4: Elaborato planimetrico appartamenti + parcheggi
- Allegato 5: Visura catastale storica appartamento
- Allegato 6: Visura catastale storica posto auto scoperto
- Allegato 7: Pratica edilizia Variante 62-2008
- Allegato 8: DIA 2184/2010
- Allegato 9: Pratica Genio Civile
- Allegato 10: Spese condominiali insolte Solomon
- Allegato 11: Tabelle dei millesimi
- Allegato 12: Tabelle OMI
- Allegato 13: Ispezione ipotecaria del 30-03-21 Fg. 47 Mp. 1346 sub. 3
- Allegato 14: Ispezione ipotecaria del 30-03-21 Fg. 47 Mp. 1345 sub. 12
- Allegato 15: Ispezione ipotecaria del 30-03-21 Fg. 47 Mp. 1243 terreni



- Allegato 16: Ispezione ipotecaria del 30-03-21 Fg. 47 Mp. 1245 terreni
- Allegato 17: Ispezione ipotecaria del 30-03-21 Fg. 47 Mp. 369 terreni
- Allegato 18: Rilievo del perito
- Allegato 19: Documentazione fotografica
- Allegato 20: Computo metrico estimativo ripristini
- Allegato 21: Certificati di emigrazione

Data generazione:
19-03-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli

