TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **75/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Sara Mannini

Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F

Partita IVA: 01201840459

Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

Telefono: 0585 8323063

Fax: 0585 280198

Email: fra.sara-ms@libero.it

Pec: sara.mannini@ingpec.eu

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Repubblica - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted]

- foglio 48, particella 581, subalterno 26,
- indirizzo: Via Repubblica,
- scala: Unica,
- piano: Primo,
- commune: Aulla,
- categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 929,62

2. Stato di possesso

Bene: Via Repubblica - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato (Comodato d'uso)

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Repubblica - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Repubblica - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Repubblica - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotti: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Repubblica - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Repubblica - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Repubblica - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 235.000,00

Prezzo da occupato: € 235.000,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

Beni in **Aulla (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Albiano Magra**
Via Repubblica

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara) CAP: 54011
frazione: Albiano Magra, Via Repubblica

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: [redacted]
- foglio 48, particella 581, subalterno 26,
- indirizzo: Via Repubblica,
- scala: Unica,
- piano: Primo,
- commune: Aulla,
- categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 929,62

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

Millesimi di proprietà di parti comuni: Le tabelle millesimali sono state suddivise in quattro differenti quote di cui tre relative a quote di parti comuni ovvero:
Tab. B/Scale: 102,66/1000 di competenza [redacted]
Tab. C/Appartamento: 90,91/1000 di competenza [redacted]
Tab. D/Parti uguali: 71,43/1000 di competenza [redacted]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nei grafici depositati presso il Comune di Aulla il locale cantina annesso all'appartamento risulta avere una porta comunicante con lo spazio condominiale su cui originariamente si affacciavano questo locale, un magazzino e un servizio igienico. Durante il sopralluogo è stata rilevata la chiusura di questa porta, deve quindi essere regolarizzata questa situazione.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria presso il Catasto della provincia di Massa Carrara.

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura porta di comunicazione con locale condominiale.

Note: Per il deposito di nuova planimetria l'onere del tecnico incaricato è di circa € 300 (più 4% cassa + iva) a cui vanno aggiunti € 50 di spese di Catasto.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La frazione in cui è ubicato il fabbricato a cui appartiene il bene esecutato è un piccolo centro posto sulla sponda destra del fiume Magra e che si sviluppa lungo la Strada Statale n°330. Albiano Magra fa parte del Comune di Aulla ed è posto sul confine con la regione Liguria. Il fabbricato è situato prospiciente alla viabilità principale (SS 330) di Albiano Magra, lungo la quale è possibile trovare la maggior parte delle attività commerciali e direzionali di questa frazione. Il quartiere è confinante con la zona artigianale/industriale che si sviluppa nelle immediate vicinanze del vicino fiume Magra. Il

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

tessuto urbano in cui si colloca l'edificio è molto eterogeneo e in esso sono presenti varie tipologie edilizie, edifici multipiano, residenze monofamiliari ad uno o due piani fuori terra. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria, gli spazi di parcheggio pubblici sono nelle immediate vicinanze del fabbricato e garantiscono un'ampia utenza. Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria Albiano Magra ospita una scuola elementare e la chiesa con la canonica. La zona è, però, sita in prossimità di altre frazioni quali Bolano e Santo Stefano Magra dove sono ubicate una biblioteca, scuole materne, medie e istituti superiori, oltre numerosi centri commerciali raggiungibili in pochi minuti da Albiano Magra. La frazione in cui si trova il bene esecutato è posta a circa 20 Km da diversi centri turistici quali Lerici, Bocca di Magra e La Spezia da dove è possibile raggiungere la località di Portovene e l'isola Palmaria, ma non solo, a circa un'ora di tragitto, è possibile visitare le bellezze delle Cinque Terre.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole. Oltre ai parcheggi nell''area di pertinenza del fabbricato sono presenti parcheggi liberi anche lungo la viabilità posta nelle immediate vicinanze del fabbricato.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria quali: parrocchia di San Martino, scuola elementare.

Importanti centri limitrofi: Il fabbricato è ubicato in Albiano Magra, piccola località del comune di Aulla, posto sul confine con la regione Liguria e i piccoli nuclei della provincia di La Spezia, Ceparana e Santo Stefano Magra.

Caratteristiche zone limitrofe: In prossimità del quartiere in oggetto si trova la realtà artigianali/industriali di Albiano Magra.

Attrazioni paesaggistiche: La località di Albiano Magra è situata in una posizione strategica rispetto a molte località turistiche, è infatti a solo 20 Km dalla città di La Spezia, dalla quale si raggiunge Portovenere e l'isola Palmaria. Da Albiano Magra è inoltre

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

possibile arrivare in località quali Lerici e Bocca di Magra in solo mezz'ora di viaggio, a circa un'ora di macchina invece si possono raggiungere le Cinque Terre.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico di autobus

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali di vario genere (normale), fermata autobus (normale), farmacia (normale), ufficio postale, bar e ristoranti, discount alimentare, piccolo supermercato, studi medici e dentistici, sede Croce Rossa di Albiano Magra

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted]

- Comodato d'uso stipulato in data 26/02/2007
- Registrato a Aulla il 02/08/2007 ai nn.722 serie 3
- Tipologia contratto: 10+10, scadenza 26/02/2017

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva:

  A favore di BANCA CARIGE SPA, [redacted]tro;

  Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

  Importo ipoteca: € 180000;

  Importo capitale: € 90000;

  Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/12/2004 ai nn. 14469/2719

- Ipoteca volontaria attiva:

  A favore di BANCA CARIGE SPA contro [redacted]

  Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

  Importo ipoteca: € 370000;

  Importo capitale: € 185000;

  Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 03/03/2007 ai nn. 2616/555

- Ipoteca giudiziale:

  Pubblico Ufficiale: Tribunale della Spezia

  Importo capitale: € 12.936,00

  Importo Totale: € 20.000,00

  Iscritto/trascritto a La Spezia in data 05/11/2015 ai nn. 9051/1239

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione a favore di [redacted]

[redacted]. contro [redacted]critto a Massa in data 17/06/2014 ai nn. R.G.3921 P.PART.4940

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 e spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: La CTU ha fatto richiesta all'amministratore del condominio, [redacted] della

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

situazione contabile dell'esecutato, ma non è stato possible ricostruire una stima preventiva delle spese annue per la gestione dell'immobile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'ammontare delle rate insolute a carico della società [redacted] ammontano a € 3.208,00

Millesimi di proprietà: L'amministrazione del condominio ha suddiviso la tabella millesimale per la suddivisione di 4 diverse tipologie di spese:

1. relative all'entità della proprietà
2. relative alla pulizia e gestine del vano scala
3. relative alle spese da suddividere pro quota ad appartamento e in parti uguali
4. relative alle spese da suddividere pro quota in parti uguali.

In riferimento alle tabelle come sopra riportate il valore dei millesimi sono:

1. 113,43/1000
2. 102,66/1000
3. 90,91/1000
4. 71,43/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è dotato di ascensore, ma il dislivello tra il piano di campagna esterno e il vano ingresso posto a piano terra è compensato da 6 gradini e non è stato installato nessun sevoscala per garantire l''accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non presente

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

09/09/1999 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: [redacted] **09/09/1999 al 30/11/2004** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Sarzana in data 14/09/1999 ai nn. 8822/5570

Titolare/Proprietario: [redacted] In forza di atto di compravendita - trascritto a: Sarzana in data 30/12/2004 ai nn. 14468/9417

Titolare/Proprietario: [redacted] **attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Sarzana in data 27/02/2007 ai nn. 2371/1567

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Permesso di esecuzione lavori e dili n°2846/4040 del 26.03.1987 e sucessive varianti.
- Intestazione: Intestata a [redacted]
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Note tipo pratica: Permesso di esecuzione lavori edili per la realizzazione di nuovo edificio ad uso residenziale e commerciale del 1987 a cui fa seguito Variante a permesso di esecuzione lavori edili n°3673/7672 del 08.11.88.
- Per lavori: Nuovo edificio ad uso residenziale e commerciale in attuazione del P.di L. approvato dal Consiglio Comunale il 30.10.80 delibera del n°72, Regione Toscana il 18.11.81 delibera n°13280
- Oggetto: Nuova costruzione
- Presentazione in data 31/03/1983 al n. di prot. 4040
- Rilascio in data 26/03/1987 al n. di prot. 2846

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

- Abitabilità/agibilità in data 11/05/1989 al n. di prot. 2092

  - Numero pratica: Denuncia per opere interne ai sensi dell'art. 26 L47/'85 prot.686 del 17-01-89
  - Intestazione: intestata a [redacted]
  - Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/'85
  - Per lavori: Opere interne da eseguirsi a piano terra
  - Presentazione in data 17/01/1989 al n. di prot. 686
  - Rilascio in data 20/01/1989 al n. di prot. 3673

  - Numero pratica: Denuncia Inizio Attività. Realizzazione di opere edili ai sensi dell'art.4 comma 11 del D.L. n°398/93 convertito dalla Legge n°493/93 così come modificato dall'art. 2 comma 60 dell Legge 22-12-1996 n°
  - Intestazione: [redacted]
  - Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
  - Per lavori: Demolizione di tramezza e costruzione di nuova tramezza interna al fine di creare un nuovo locale ad uso cucina.
  - Presentazione in data 22/07/1999 al n. di prot. 9080

7.1*Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica irregolarità riscontrata è relativa alla chiusura di una apertura interna che metteva in comunicazione l'ingresso alla cantina con lo spazio condominiale su cui si affacciano anche un magazzino e un servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica CIAL secondo quanto previsto dall'art.136 della LR 65 del 10.11.2015

Descrizione delle opere da sanare: Secondo il progetto presentato al Comune di Aulla in

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

data 17.01.1989 prot. 686 in corrispondenza del disimpegno di ingresso alla cantina era possibile accedere anche ad un locale condominiale che comunica con l'esterno e che fungeva da ingresso allo spazio box, quindi carrabile, e su cui si affacciavano anche un magazzino e un servizio sanitario. Attualmente questa porta è chiusa e il vano condominiale non è più agibile dalle autovetture in quanto è stato chiuso con un infisso in vetro.

Regolarizzazione dello stato attuale mediante presentazione di pratica CIAL ai sensi dell'art. 136 della LR 65 del 10.11.2014. Le spese da sostenere sono relative al doppio (perchè in sanzione) dei diritti di segreteria comunali (€ 300,00), sanzione pecuniaria di € 258,00 per mancata comunicazione assevrata dell'inizio dei lavori, oltre al compenso relativo al tecnico abilitato incaricato di redigere e presentare la pratica presumibilmente di € 1000,00

Oneri Totali: € 1.558,00

7.2*Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Attualmente il Comune di Aulla sta seguendo l'iter per l'adozione del nuovo Piano Regolatore. E' già stato approvato il nuovo Piano Strutturale e sono in vigore le Norme di Salvaguardia.
In forza della delibera:	n°107 del 14.09.1998, a cui ha fatto seguito una variante al Piano n°52 del 14.12.2011.
Zona omogenea:	La zona in cui ricade il fabbricato in oggetto è Zona B residenziale esistente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	L'edificio è stato realizzato in quanto parte

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

	di un Piano di Lottizzazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione redatta dal Notaio Dr. Isio Zannoni tra il Comune di Aulla e gli allora proprietari, [redacted] firmata in data28.03.1983 Rep. 60967
Obblighi derivanti:	Si allega convenzione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica irregolarità riscontrata è relativa ad una apertura che metteva in comunicazione l'ingresso, al locale cantina, con lo spazio condominiale su cui affacciavano anche un magazzino e un servizio igienico. E' necessario procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di CIAL secondo quanto previsto dall''art.136 della LR.65 del 10.11.2015

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica CIAL secondo quanto previsto dall'art.136 della LR 65 del 10.11.2015

Descrizione delle opere da sanare: L'art. 136 prevede una sanzione di € 258,00 per mancanza di comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, a cui vanno aggiunti il doppio dei diritti di segreteria vista la mancanza di preventiva comunicazione che sono pari a 150 x 2 = € 300. Deve essere inoltre tenuto in considerazione il compenso del tecnico abilitato incaricato della presentazione della pratica (circa € 1000,00): € 1.558,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

Spese di sanatoria presunte: € 1.558,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene oggetto di pignoramento è composto da appartamento e cantina di pertinenza, è ubicato nel Comune di Aulla in via Repubblica (SS 330) e fa parte di un condominio di 3 piani fuori terra destinati a residenze e uno seminterrato dove trovano collocazione fondi commerciali, box e cantine. L'edificio è stato realizzato grazie a Concessione Edilizia n°2846/4040 rilasciata in data 26.03.1987 dalla ditta costruttrice Pieredil Srl, a cui ha fatto seguito la variante n°3673/7672 rilasciata 08.11.1988. I lavori risultano iniziati in data 06.05.1987 e terminati il 08.01.1989 con Certificato di Abitabilità rilasciato 11.05.1989. Il fabbricato realizzato con struttura in c.a. si affaccia su uno spazio a parcheggio ceduto al Comune di Aulla a seguito di Convenzione (Notaio Dr. Isio Zannoni 23.03.1983) stipulata tra gli allora proprietari dell'area e il Comune di Aulla, essendo il progetto dell'edificio parte di un Piano di Lottizzazione. L'appartamento è posto a piano primo. Il palazzo è dotato di ascensore per raggiungere i piani. Le aree condominiali sono ben tenute. L'appartamento è composto da:

1. Ingresso/Soggiorno di netti mq 37,41
2. Cucina di netti mq 14,67
3. Bagno di netti mq 4,68
4. Disimpegno di netti mq 4,45
5. Camera matrimoniale di netti mq 15,35
6. Camera singola di netti mq 12,04
7. Camera singola di netti mq 9,48
8. Bagno di netti mq 4,26.

L'appartamento è dotato di ampia area esterna di pertinenza pavimentata su cui si affacciano due lati dell'appartamento, sia la zona giorno che le camere matrimoniali della zona notte. Da queste ultime si raggiunge lo spazio esterno tramite una terrazza profonda 120 cm che si estende per tutta la lunghezza dell'appartamento. La cantina è posta a pi-

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

ano terra seminterrato, vi si accede da corridoio condominiale su cui si affacciano anche altre cantine. Il locale è un unico vano di altezza interna pari a 265 cm, senza finestre o aperture di alcun tipo verso l'esterno, per una superficie netta di 29,89 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- Superficie complessiva di circa mq **227,39**
- E' posto al piano: Primo
- L'edificio è stato costruito nel: Lavori iniziati il 06.05.1987 e ultimati il 08.01.1989
- Sono state eseguite opere interne a seguito di deposito di pratica D.I.A. del 22.05.1999 a nome [redacted]
- L'appartamento ha un'altezza interna di circa 270 cm e di 265 cm nel locale cantina

Il fabbricato è composto da quattro piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 piani, a destinazione residenziale e n. 1, seminterrato, con destinazione mista: commerciale, box e cantine

Stato di manutenzione generale: Normale

Condizioni Generali dell'immobile: Il fabbricato è in discrete condizioni generali, la CTU è stata informata dall'Amministratore di Condominio della necessità di eseguire dei lavori di manutenzione ordinaria che sono stati messi all'ordine del giorno durante la riunione di condominio del 13.10.2015 ma non sono stati ancora messi a votazione e quindi non risulta, ad oggi, ancora deliberato l'ammontare delle spese.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pino** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone** Note: Tutte le finestre sono dotate di zanzariere in condizioni sufficienti di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **ciliegio specchiate** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **gres colore chiaro dimensione 20 x 20 cm** condizioni: **scarse** Note: Parte della pertinenza esterna è stata pavimentata con mattonelle in cemento con finitura esterna in graniglia.
Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindata** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle ceramiche finitura mosaico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina**

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e446eeb9695bc0ba0e2b47

materiale: **mattonelle ceramiche**

condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto

tipologia: **a contatti perimetrali**

condizioni: **da ristrutturare**

Note: Attualmente l'impianto non è funzionante ma gli attuali occupanti dell'appartamento non sono stati in grado di dire quale tipo di problematica si è verificata all'impianto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	Sup. lorda di pavimento	17,03	1,00	17,03
Ingresso/Soggiorno	Sup. lorda di pavimento	41,43	1,00	41,43
Bagno	Sup. lorda di pavimento	6,62	1,00	6,62
Disimpegno	Sup. lorda di pavimento	4,90	1,00	4,90
Camera singola	Sup. lorda di pavimento	10,39	1,00	10,39
Bagno	Sup. lorda di pavimento	6,40	1,00	6,40
Camera doppia	Sup. lorda di pavimento	18,04	1,00	18,04
Camera singola	Sup. lorda di pavimento	14,61	1,00	14,61

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

Balcone	Sup. lorda di pavimento	10,43	0,25	2,61
Terrazza	Sup. lorda di pavimento	97,54	0,25	24,39
		227,39		**146,41**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2015- Semestre 1

Zona: Massa Carrara-Aulla-Albiano Magra

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1700

Accessori:

App.1 CANTINA posto al piano terra, seminterrato composto da Piccolo ingresso e vano unico - Sviluppa una superficie complessiva lorda di 34,51 mq - Destinazione urbanistica: Cantina
Valore a corpo: € **18.642,75**

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

App.2 CORTILE composto da Spazio esterno pavimentato con mattonelle in cemento e graniglia - Sviluppa una superficie complessiva di 105,16 mq - Destinazione urbanistica: Giardino

Valore a corpo: € **23.661,00**

Note: Questo spazio non compare nei disegni depositati presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Aulla ma è stato regolarmente accatastato con accatastamento risalente al momento di realizzazione del fabbricato e a firma del Geom. P.Sturla, Direttore dei lavori del cantiere.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore medio tra stima sintetica a vista dell'intero corpo e stima finanziaria per capitalizzazione del reddito

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 Comune di Aulla, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI), Amministratore di condominio Geom. Matteo Cimino, siti internet specializzati nella vendita e locazione di immobili: casa.it, agestacase.it, massabakeca.it, easyavvisi.it, sistemarsi.com, bachecaweb.net, immobiliare Mitula, trovacasa.net.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

8.3Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Cortile

STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO

Sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente relazione, del tipo di costruzione, della posizione e della destinazione d'uso che contribuiscono alla definizione del valore del bene e tenendo a riferimento le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio che pongono la valutazione di un fabbricato di civile abitazione in stato di conservazione normale in un intervallo di valore tra € 1200/mq e € 1700/mq (valori riferiti alla prima metà del 2015); tenuto altresì conto delle caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato, delle condizioni di manutenzione e della ubicazione viene ritenuto opportuno di adottare il seguente più probabile valore attuale pari a 1500,00 €/mq:

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Cucina	17,03	€ 1.500,00	€ 25.545,00
Ingresso/Soggiorno	41,43	€ 1.500,00	€ 62.145,00
Bagno	6,62	€ 1.500,00	€ 9.930,00
Disimpegno	4,90	€ 1.500,00	€ 7.350,00
Camera singola	10,39	€ 1.500,00	€ 15.585,00
Bagno	6,40	€ 1.500,00	€ 9.600,00
Camera doppia	18,04	€ 1.500,00	€ 27.060,00
Camera singola	14,61	€ 1.500,00	€ 21.915,00
Balcone	2,61	€ 1.500,00	€ 3.911,25
Terrazza	24,39	€ 1.500,00	€ 36.577,50

Valore corpo	€ 219.618,75
Valore accessori	€ 42.303,75
Valore complessivo intero	€ 261.922,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 261.922,50

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

STIMA FINANZIARIA (PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO METODO OREFICE)

Secondo I siti specializzati consultati la quotazione degli affitti a mq per appartamenti analoghi per epoca di costruzione, caratteristiche e metratura in località Albiano Magra ha un valore medio di 4,79 €/mq al mese che determinano un reddito lordo di 8423,59 €/anno considerando una percentuale di spese in detrazione pari al 24% (fonte OREFICE) si determina un reddito netto di € 6401,93

Destinazione	*Reddito netto*	*Saggio di Capitalizzazione*	*Valore Complessivo*
Appartamento	€ 6401,93	3,86%	€ 165.853,11

Reputando il valore della cantina e del cortile, ricavato tramite le quotazioni OMI, adeguato ad un possibile valore si mercato, alla quotazione ricavata tramite la Stima Finaziaria e relativa al solo appartamento, deve essere aggiunto il valore degli accessori pari a € 42.303,75

Destinazione			*Valore Complessivo*
Appartamento			€ 165.853,11
Accessori			€ 42.303,75
TOTALE			**€ 208.156,86**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
STIMA SINTETICA	Abitazione + Cantina + Cortile	146,41 APPARTAMENTO 34,51 mq CANTINA 105,16 mq CORTILE	€ 261.922,50	€ 261.922,50
STIMA FINANZIARIA			€ 208.156,86	€ 208.156,86
VALORE MEDIO			€ 235.039,68	€ 235.039,68

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47

8.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.208,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.988,64
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

8.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 229.803,36**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 235.000,00**

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 24 pagine e 20 allegati (190 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
05.11.2015

L'Esperto alla stima
Dott.ssa Sara Mannini
INGEGNERE

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ee1434102e46eeb9695bc0ba0e2b47