

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **70/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Muracchioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - abitazione e**  
**posto auto**

**Esperto alla stima:** Christian Innocenti  
**Codice fiscale:** NNCCRS78M27G6280  
**Partita IVA:** 01174540458  
**Studio in:** via ronchi 33 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585869904  
**Email:** ch.innocenti@libero.it  
**Pec:** christian.innocenti@ingpec.eu

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Stadano**  
via stadano snc

## INDICE

### **Lotto: 001 - abitazione e posto auto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Stadano**  
via stadano snc

### **Lotto: 001 - abitazione e posto auto**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No Non era stato allegato il certificato di stato civile acquisiti dallo scrivente e le informazioni riportate nella relazione notarile circa lo stato civile sono errate, inoltre la predetta relazione notarile non chiariva in maniera esaustiva l'evoluzione degli identificativi catastali e l'origine delle quote di possesso imponendo allo scrivente di ricostruire in autonomia ed ex novo il ventennale. **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: stadano, via stadano snc**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS pervenuto da poteri i OMISSIS con atto di compravendita notaio patanè del 21-4-09 rep 84596/21459, foglio **34**, particella **893**, subalterno **10**, indirizzo via stadano snc, piano T 1, comune aulla, categoria a/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 93, rendita € 476,43

Derivante da: atto di compravendita notaio patanè del 21-4-09 rep 84596/21459

Millesimi di proprietà di parti comuni: 31,210 per spese di proprietà ;

31,210 per spese di utilizzo ;

31,210 per spese di spurgo.

NOTA BENE L' AMMINISTRATORE HA FORNITO UN' UNICA INDICAZIONE CIRCA LE TABELLE QUINDI SI PRESUPPONE CHE IL VALORE SOPRA RIPORTATO SIA COMPRENSIVO ANCHE DEL POSTO AUTO DI CUI AL CESPITE SUCCESSIVO

Confini: confina con mapp 893 sub 9, sub 11, sub 24 e mappale 894 (corte urbana)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS pervenuto da poteri OMISSIS con atto di compravendita notaio patanè del 21-4-09 rep 84596/21459, foglio **34**, particella **901**, subalterno **8**, indirizzo via stadano snc, piano T, comune aulla, categoria c/6, classe 1, consistenza 11mq, rendita € 13,07

Derivante da: atto di compravendita notaio patanè del 21-4-09 rep 84596/21459

Millesimi di proprietà di parti comuni: NOTA BENE L' AMMINISTRATORE HA FORNITO UN' UNICA INDICAZIONE CIRCA LE TABELLE QUINDI SI PRESUPPONE CHE IL VALORE RIPORTATO PER IL CESPITE PRECEDENTE SIA COMPRENSIVO ANCHE DEI MILLESIMI DEL POSTO AUTO DI CUI AL PRESENTE CESPITE.

Confini: confina con mapp 901 sub 1 sub 7 e sub 9 e con mapp 894 (corte)

Note sulla conformità catastale: **trattasi del posto auto di pertinenza**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: NOTA BENE DIVERSAMENTE DA QUANTO INDICATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE dall' estratto dell' atto di matrimonio si evince che il matrimonio dell' esecutato è stato sciolto pertanto lo stato civile è libero, si segnala altresì che il certificato del comune di

massa allegato, per incompletezza della sche da del comune di la spezia, non è del tutto corretto in quanto non segnala che lo stato libero è conseguente allo scioglimento del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa partizione interna e realizzazione di cucina e soggiorno al piano terra**

**Regolarizzabili mediante: messa in pristino, realizzazione cucina al piano primo e presentazione di nuovo docfa**

**messa in pristino e realizzazione cucina al piano primo: € 4.500,00**

**nuovo docfa: € 500,00**

**Oneri Totali: € 5.000,00**

**Note: paragrafo relativo al solo appartamento**

*Note generali: storia catasto terreni: con tipo frazionamento 40290/93 i mappali 287,288 e 291 del foglio 34 della consistenza di 4480mq diedero origine ai mappali 673, 674,675,676,677, 678,679,680,681 e 682; con tipo frazionamento 5443/96 i predetti mappali hanno dato origine ai mappali 694,695,696 e 697; con tipo frazionamento e tipo mappale 99850/08 contemporanei i predetti mappali hanno dato origine ai mappali 893 e 901 oltre che ai mappali 894,915,928 e 931;*

*storia catasto fabbricati: i beni oggetto di esecuzione sono stati originati con tipo frazionamento e tipo mappale 99850/08 da quelli di cui al foglio 34 mappale 694 sub 1,2,3,4, mappale 696 sub 1,2,3 e mappale 697 sub 1 e 2*

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

Non specificato

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

Si tratta di una zona periferica situata tra aulla e santo stefano di magra, la destinazione prevalente è quella residenziale; la piccola frazione di stadano, per quanto isolata, è gradevole in quanto è circondata dal verde e gode di un buon panorama, in virtù dell' orografia dei luoghi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** apuane.

**Attrazioni storiche:** castelli lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione s stefano di magra circa 3km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/08/2021 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a aulla il 24/08/2021 ai nn.575/3T Tipologia contratto: breve con proroghe, scadenza 17/08/2024 Data di rilascio: 17/08/2024

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

Note: Si segnala che lo scrivente non è in grado di appurare la legittimità delle proroghe intervenute sul contratto originario e quindi l' opponibilità dello stesso alla procedura, tra l' altro trattasi di CONTRATTO TRANSITORIO.

#### 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 262000; Importo capitale: € 131000 ; A rogito di notaio patanè in data 21/04/2009 ai nn. 84597/21460; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/04/2009 ai nn. 4658/659

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 19/06/2023 ai nn. 1207/2023 iscritto/trascritto a massa carrara in data 13/07/2023 ai nn. 6877/5534;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:predisposto dallo scrivente in data 11-1-24

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 460. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Spese straordinarie ed ordinarie pari a € 1.565,41

**Millesimi di proprietà:** 31,210 per spese di proprietà ;

31,210 per spese di utilizzo ;

31,210 per spese di spurgo.

NOTA BENE L' AMMINISTRATORE HA FORNITO UN' UNICA INDICAZIONE CIRCA LE TABELLE QUINDI SI PRESUPPONE CHE IL VALORE SOPRA RIPORTATO SIA COMPRENSIVO ANCHE DEL POSTO AUTO DI CUI AL CESPITE SUCCESSIVO

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/05/1993 al 20/02/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a OMISSIS è pervenuta la quota di 1/2 al catasto terreni fg 34 mapp 287 che ha poi originato i mappali 674, 677, 695 e al catasto fabbricati mapp 694 (sub 1,2,3,4), 696 (sub 1,2,3) e 697 (sub 1,2)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/02/1998 al 31/07/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS riceve per successione della madre OMISSIS (1/8 era pervenuto alla OMISSIS per successione del marito OMISSIS mentre possedeva 2/8 per effetto della comunione dei beni) 3/8 dei seguenti beni: al catasto terreni fg 34 mapp 674, 677, 695 e al catasto fabbricati mapp 694 (sub 1,2,3,4), 696 (sub 1,2,3) e 697 (sub 1,2), inoltre acquista sempre per successione della madre (la OMISSIS possedeva 1/2 per successione del marito OMISSIS) 1/2 dei seguenti beni: al catasto terreni i mapp 678,679,680,681,682.

risulta trascritta accettazione tacita a rogito notaio patanè in data 1-8-2007 rep 82527/19573 trascritta a massa carrara il 6-03-2017 RG 1843 RP 1234

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/02/1998 al 31/07/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a OMISSIS sono pervenuti per successione del padre OMISSIS la quota di 1/8 dei seguenti beni: al catasto terreni fg 34 mapp 674, 677, 695 e al catasto fabbricati mapp 694 (sub 1,2,3,4), 696 (sub 1,2,3) e 697 (sub 1,2), inoltre acquista sempre per successione del padre 1/2 dei seguenti beni: al catasto terreni i mapp 678,679,680,681,682.

risulta trascritta accettazione tacita a rogito notaio patanè in data 1-8-2007 rep 82527/19573 trascritta a massa carrara il 6-03-2017 RG 1842 RP 1233

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/08/2007 al 20/04/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la società acquista da OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/4) in comunione con OMISSIS (1/4) al catasto terreni fg 34 mapp 674, 677, 695 e al catasto fabbricati mapp 694 (sub 1,2,3,4), 696 (sub 1,2,3) e 697 (sub 1,2)

la società acquista inoltre da OMISSIS (1/1) al catasto terreni i mapp 678,679,680,681,682

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/04/2009 al 13/07/2023 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 56 2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione 26 unità ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/12/2006 al n. di prot. 20039

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 5871

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 13/2011

NOTE: il fascicolo è in disordine e non sono presenti elaborati grafici, il tecnico comunale informalmente segnala che non sarebbero concluse le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni.

Numero pratica: 6069 del 2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: variante al pdc 56 2007

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/10/2010 al n. di prot. 6069

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: pratica archiviata

Numero pratica: variante di consistenza finale

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: variante al pdc 56 2007

Per lavori: costruzione 26 unità ad uso residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/01/2010 al n. di prot. 6095

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 13/2011

NOTE: il fascicolo è in disordine, inoltre non sono reperibili i protocolli di arrivo ed i frontespizi della pratica il tecnico comunale informalmente segnala che non sarebbero concluse le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni.

Numero pratica: 1 2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: accertamento di conformità in sanatoria

Per lavori: costruzione 26 unità ad uso residenziale

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data 16/01/2010 al n. di prot. 1

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 13/2011

NOTE: il fascicolo è in disordine, inoltre non sono reperibili i protocolli di arrivo ed i frontespizi della pratica il tecnico comunale informalmente segnala che non sarebbero concluse le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni.

Numero pratica: 9-9-2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: variante finale SOI

Per lavori: costruzione 26 unità ad uso residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/09/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 13/2011

NOTE: la pratica contiene soltanto la planimetria generale del SOI il fascicolo è in disordine, inoltre non sono reperibili i protocolli di arrivo ed i frontespizi della pratica il tecnico comunale informalmente segnala che non sarebbero concluse le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni.

Numero pratica: variante finale inerente le sole opere di urbanizzazione

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione 26 unità ad uso residenziale

Rilascio in data 08/05/2010 al n. di prot.

NOTE: è presente un unico elaborato grafico inerente le sole opere di urbanizzazione il fascicolo è in disordine, inoltre non sono reperibili i protocolli di arrivo ed i frontespizi della pratica il tecnico comunale informalmente segnala che non sarebbero concluse le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni.

Numero pratica: variante 16-8-08

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione 26 unità ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/08/2008 al n. di prot.

NOTE: è presente un unico elaborato grafico inerente le sole opere di urbanizzazione il fascicolo è in disordine, inoltre non sono reperibili i protocolli di arrivo ed i frontespizi della pratica il tecnico comunale informalmente segnala che non sarebbero concluse le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni.

## **7.1 Conformità edilizia:**



**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa partizione interna e realizzazione di cucina e soggiorno al piano terra

Regularizzabili mediante: messa in pristino e realizzazione di cucina al piano primo

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione della zona soggiorno cucina al piano interrato cila in sanatoria per modifiche alla part interna (ferma restando la necessità di realizzare la cucina la piano superiore): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: parte degli oneri sono già conteggiati al paragrafo conformità catastale

Note generali sulla conformità: **NOTA BENE: IL FALDONE SI PRESENTAVA IN DISORDINE QUINDI POTREBBERO MANCARE ALCUNI TITOLI EDILIZI INOLTRE NON SEMPRE SULLE PRATICHE SONO CHIARI E/O RIPORTATI I PROTOCOLLI DI ARRIVO E DI RILASCIO**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.S.I. piabo strutt intercomunale
In forza della delibera:	d.c.c. N. 32 del 31/07/2019
Zona omogenea:	ambiti a prevalente funzione residenziale

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: Il regolamento urbanistico previgente individuava l' area de quo come S.O.I C4, di fatto ad oggi gli strumenti pianificatori si trovano in una situazione transitoria e vigono le norme di salvaguardia.**

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

Si tratta di un appartamento su due livelli di cui il primo è in parte interrato, appartenente ad un più ampio compendio elevato su quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto. Come anticipato il contesto nel quale sorge il compendio è piacevole in quanto posizionato su di un rilevato e circondato dal verde. L' unità immobiliare è dotata di porticato, resede antistante e piccolo marciapiede retrostante difficilmente accessibile, oltre che di posto auto di pertinenza (vedasi accessori) di dimensioni assai ridotte. L' immobile de quo è composto al piano seminterrato, con altezza pari a 2,40m, da bagno e grande locale assimilabile per requisiti igienico sanitari ad un ingresso/locale di sgombero, quest' ultimo oggi abusivamente trasformato in cucina e soggiorno ed al piano terra, accessibile da scala interna, da camera da letto, bagno e cucina, quest' ultima alla data dei sopralluoghi abusivamente trasformata in camera da letto.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: NOTA BENE DIVERSAMENTE DA QUANTO INDICATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE dall' estratto dell' atto di matrimonio si evince che il matrimonio dell' esecutato è stato sciolto pertanto lo stato civile è libero, si segnala altresì che il certificato del comune di massa allegato, per incompletezza della sche da del comune di la spezia, non è del tutto corretto in quanto non segnala che lo stato libero è conseguente allo scioglimento del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,82**

E' posto al piano: seminterrato e terreno

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40m - 2,70m

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Internamente il fabbricato si presenta in condizioni mediocri, in quanto il pavimento ed il rivestimento del bagno a piano terra risultano distaccati dal supporto, manca la presa di aereazione della cucina abusiva, le fognature non sono efficienti e spesso tracimano in strada, al piano primo sono presenti fenomeni di condensa. Esternamente le facciate, soprattutto quella nord, si presentano ammalorate, la pavimentazione della resede esclusiva antistante è sconnessa, mentre la piccola resede retrostaste è difficilmente accessibile.

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

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: trattasi di cancello pedonale
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> Note: componente non accessibile
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>da demolire</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: presente condensa al piano primo
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>da demolire</b> Note: demolizione necessaria solo per il bagno a piano terra

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
---	----

**Note generali impianti:** l' inquilino riferisce di rigurgiti e mal funzionamenti dell' impianto di scarico delle acque reflue

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, quella del piano interrato è stata poi ponderata al 60%, quella della loggia al 35%, la superficie del balcone è stata computata al 25% mentre quella della resede al 15%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto una quotazione a metro quadro pari ad euro 1300,00 a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano interrato resid	sup lorda di pavimento	38,41	0,66	25,35
piano primo resid	sup lorda di pavimento	38,41	1,10	42,25
loggia	sup lorda di pavimento	6,50	0,35	2,28
corte	sup reale lorda	40,00	0,15	6,00
	sup lorda di pavimento	6,50	0,25	1,63
		<b>129,82</b>		<b>77,50</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

#### Accessori

A1. Posto auto

Posto al piano terra  
Composto da un parcheggio  
Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq

Valore a corpo: **€ 4000**

Note: il parcheggio ha dimensioni assai ridotte

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: chiaramente non è stato possibile effettuare indagini dei terreni

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi a cinque semestri dal primo del 2021 al primo del 2023, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 800-1.200 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano intorno ai 1.400,00 euro a metro quadro per immobili in buono stato di manutenzione. Sulla base delle condizioni di manutenzione in cui versa l' immobile, della sua metratura, della sua tipologia e del contesto in cui si inserisce, si è ritenuto congruo adottare un valore a metro quadro pari ad euro 1.300,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara; Ufficio tecnico di aulla; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie operanti nella zona di aulla e santo stefano di magra.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.763,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano interrato resid	25,35	€ 1.300,00	€ 32.955,00
piano primo resid	42,25	€ 1.300,00	€ 54.925,00
loggia	2,28	€ 1.300,00	€ 2.964,00
corte	6,00	€ 1.300,00	€ 7.800,00
	1,63	€ 1.300,00	€ 2.119,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.763,00
Valore corpo			€ 100.763,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 104.763,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.763,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	77,50	€ 104.763,00	€ 104.763,00

**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% )	€ 15.714,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. spese straordinarie ed ordinarie pari a € 1.565,41

**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>€ 82.048,55</b>
--	--------------------

**Allegati**

Allegato 1 – documentazione catastale: visure storiche e planimetria catastale  
 Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica: dia PDC 56/07 e titoli collegati  
 Allegato 3 – documentazione ipocatastale: ispezione al 11-01-2024  
 Allegato 4 – Fonti relative alla stima: Tabelle OMI dal primo semestre 2021 al primo semestre 2023  
 Allegato 5 – Estratto per riassunto dell' atto di matrimonio e certificato di stato libero al 11-01-

24Allegato 6 – Documentazione Fotografica

Data generazione:  
12-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Christian Innocenti**