

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 107/2022

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Emiliano Abi Hayla Dominici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - stenditoio-
sottotetto non abitabile, 002
- box sub 28, 003 - box sub
33, 004 - box sub 35, 005 -
box sub 179, 006 - box sub
36

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 **albiano magra**
VIA DELLA REPUBBLICA 59-61

INDICE

Lotto: 001 - stenditoio-sottotetto non abitabile

Lotto: 002 - box sub 28

Lotto: 003 - box sub 33

Lotto: 004 - box sub 35

Lotto: 005 - box sub 179

Lotto: 006 - box sub 36

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **albiano magra**
VIA DELLA REPUBBLICA 59-61

Lotto: 001 - stenditoio-sottotetto non abitabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NoNon è stato allegato dal precedente il certificato di stato civile integrato dallo scrivente. **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sottotetto non abitabile.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: albiano magra, via repubblica 61

Note: Come noto la destinazione catastale ha soltanto finalità censuaria infatti il bene de quo a livello urbanistico non è un immobile a destinazione residenziale bensì un sottotetto privo dei requisiti per l'abitabilità e quindi adibito a stenditoio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **48**, particella **2121**, subalterno **186**, indirizzo via repubblica 61, scala B, interno 30, piano 7, comune aulla, categoria a/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 476,43

Derivante da: atto di compravendita notaio ceroni del 26-7-06 rep 5624/4453

Millesimi di proprietà di parti comuni: GENERALI 18,93

MANUTENZIONE PARTI COMUNI 8,3836

SPESE SCALA CIV 61 61,6779

SPAZI ESTERNI 15,8701

ONORARIO AMMINISTRATORE 17,40

Confini: beni di cui al sub 171, vano scala di cui al sub 170 e vuoto sua area condominiale di cui al sub 172, salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **il presente sub 186 deriva dal 140 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/04/2010 Pratica n. MS0039613**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità tuttavia come si vedrà più avanti il bene è privo di legittimità a livello edilizio

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della frazione di albiano magra (comune di aulla), zona a destinazione sia residenziale che artigianale, la località si trova a circa 10 minuti di auto dal centro di aulla ed a circa 5 minuti da quello di santo stefano. La zona risulta dotata dei servizi fondamentali ed è ben accessibile sia dalla liguria che dalla toscana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale artigianale 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: farmacia, supermercato, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: aulla e santo stefano di magra.

Attrazioni paesaggistiche: lunigiana.

Attrazioni storiche: lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di santo stefano circa 2km, autobus 100m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 21/03/2023 registrato per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il contratto è stato stipulato dopo la data del pignoramento. Registrato a la spezia il 23/03/2023 ai nn.001872-serie 3TTipologia contratto: 4+4, scadenza 01/04/2027

Note: per le vie brevi è stata comunicata la disdetta dell' inquilino, inviata al custode giudiziario in data 27-12-23

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 giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 170000 ; A rogito di tribunale di torino in data 11/12/2015 ai nn. 12111; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/01/2016 ai nn. 723/90

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 170666,48 ; A rogito di trib di biella in data 24/09/2013 ai nn. 2803; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/11/2013 ai nn. 9605/1091

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 26/11/2022 ai nn. 2787 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 16/12/2022 ai nn. 12838/9965;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:predisposto il 16 e 17/1/24

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €699,61.**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:

Millesimi di proprietà: GENERALI 18,93
MANUTENZIONE PARTI COMUNI 8,3836
SPESE SCALA CIV 61 61,6779
SPAZI ESTERNI 15,8701
ONORARIO AMMINISTRATORE 17,40

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 03/10/2001 al 15/07/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con questa formalità sono stati trasferiti la corte di cui al mappale 2032 e la tettoia di cui al mappale 2076 per la superficie complessiva di mq 2092, con tipo mappale 146750/2002 è stato costituito il mappale 2121 della medesima superficie sul quale insiste il compendio al quale appartiene il bene de quo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2006 al 15/12/2022 . 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: concessione edilizia 51/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio residenziale-commerciale-terziario

Presentazione in data 01/08/2001 al n. di prot. 5330

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot. 51

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 25 2004

NOTE: l'abitabilità non tratta ovviamente il bene de quo essendo in forza dei titoli adibito a stenditoio-sottotetto non abitabile

Numero pratica: conc ed 23 2023

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: vedi titolo prec

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 23

Numero pratica: dia 1315/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione cabina enel

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 120 2006

Numero pratica: dia 1275/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione cabina enel
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot. 1275

Numero pratica: dia 1817/09
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: cambio di destinazione
 Oggetto: ristrutturazione edilizia
 Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 263
 La pratica non è mai stata rilasciata.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: la pratica è stata diniegata per carenza dei requisiti edilizi ed urbanistici quindi la destinazione attuale è quella prevista dai titoli precedenti ovvero stenditoio-sottotetto non abitabile

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato effettuato il cambio di destinazione abusivo da sottotetto a residenziale, anche tramite la realizzazione di bagno e cucina, l' abuso non è sanabile in quanto l' altezza media interna è inferiore 2,70m
 Regularizzabili mediante: è possibile solo ripristare la destinazione legittima a sottotetto non abit
 Descrizione delle opere da sanare: demolizione tramezze, bagno e cucina
 messa in pristino tramite demolizione tramezze: € 6.000,00
 Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note generali sulla conformità: NOTA BENE: nel faldone sono presenti altre dia non inerente il bene de quo, inoltre il raccogliatore fa riferimento pure alla dia 1003/05 della quale tuttavia non è disponibile il contenuto
 NOTA BENE: IL FALDONE SI PRESENTA 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:	PSI piano strutturale intercomunale
In forza della delibera:	d.c.c. N. 32 del 31/07/2019
Zona omogenea:	area a prevalente destinazione residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il regolamento urbanistico previgente individuava l' area de quo come R.U.5 (area di ristrutturazione urbanistica), 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 **sottotetto non abitabile**

si tratta di un' unità immobiliare posta al piano settimo sottotetto, priva dei requisiti per l' abitabilità, destinata dai titoli edilizi a sottotetto-stenditoio e ad oggi abusivamente trasformata in abitazione, tale trasformazione non è sanabile a livello edilizio

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: 7

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: scala b int 30; ha un'altezza utile interna di circa m. media 2.65

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni presentano problemi al piano interrato per allagamenti, inoltre alla data del sopralluogo l' ascensore era fuori servizio, inoltre nel vano scala è stata riscontrata un' infiltrazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Copertura	tipologia: padiglione materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Fondazioni	Note: elemento non ispezionabile
Scale	tipologia: doppie rampe che formano un angolo di 90 gradi materiale: granito ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera Note: elemento non ispezionabile
Strutture verticali	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile

Travi materiale: **c.a.**
 Note: elemento non ispezionabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
 Note: elemento non ispezionabile

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **mattoni a faccia vista ed intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **gres** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

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

Impianti:

Ascensore condizioni: **da normalizzare**

Citofonico tipologia: **audio** conformità: **con certificato di collaudo**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **con certificato di collaudo**
 Note: elemento non ispezionabile

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **con certificato di collaudo**
Note: elemento non ispezionabile

Gas tipologia: **sottotraccia** conformità: **con certificato di collaudo**
Note: elemento non ispezionabile

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **con certificato di collaudo**
Note: elemento non ispezionabile

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **con certificato di collaudo**
Note: elemento non ispezionabile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: chiaramente le certificazioni si riferivano alla situazione non abusiva, ovvero dell'immobile adibito a sottotetto non abitabile privo di bagno e cucina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, trattandosi di mansarda non abitabile la superficie risultante è stata poi ponderata al al 35%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1300,00 a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sottotetto non abit	sup lorda di pavimento	91,00	0,35	31,85
		91,00		31,85

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 1050-1.500 €/mq. Allo scopo di verificare l' aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) 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 e del fatto che non è abitabile in quanto adibito in forza dei titoli a stenditoio- sottotetto non abitabile si è ritenuto opportuno come valore a metro euro 1300,00.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

sottotetto non abitabile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.405,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sottotetto non abit	31,85	€ 1.300,00	€ 41.405,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.405,00
Valore corpo			€ 41.405,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.405,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.405,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sottotetto non abitabile	Abitazione di tipo civile [A2]	31,85	€ 41.405,00	€ 41.405,00

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%)	€ 6.210,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- sottotetto non abitabile**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.194,25
---	-------------

Lotto: 002 - box sub 28

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NoNon è stato allegato dal precedente il certificato di stato civile integrato dallo scrivente**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: box sub 28.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: albiano magra, via repubblica 59 61

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISIS, foglio **48**, particella **2121**, subalterno **28**, indirizzo via repubblica, scala

59 61, piano S1, comune aulla, categoria c/6, classe 8, consistenza 14mq, superficie 16, rendita € 52,78

Derivante da: atto di compravendita notaio ceroni del 26-7-06 rep 5624/4453

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 1,26

Confini: beni di cui al sub 29,61,27 e spazio di manovra di cui al sub 3, salvo se altri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità tuttavia come si vedrà più avanti il bene è trasferibile soltanto a soggetti già proprietari di unità residenziali appartenenti al medesimo fabbricato condominiale e prive di posto auto e garage

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della frazione di albiano magra (comune di aulla), zona a destinazione sia residenziale che artigianale, la località si trova a circa 10 minuti di auto dal centro di aulla ed a circa 5 minuti da quello di santo stefano. La zona risulta dotata dei servizi fondamentali ed è ben accessibile sia dalla liguria che dalla toscana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale artigianale 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: farmacia, supermercato, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: aulla e santo stefano di magra.

Attrazioni paesaggistiche: lunigiana.

Attrazioni storiche: lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di santo stefano circa 2km, autobus 100m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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 giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 170000 ; A rogito di tribunale di torino in data 11/12/2015 ai nn. 12111; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/01/2016 ai nn. 723/90

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 170666,48 ; A rogito di trib di biella in data 24/09/2013 ai nn. 2803; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/11/2013 ai nn. 9605/1091

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 26/11/2022 ai nn. 2787 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 16/12/2022 ai nn. 12838/9965;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:predisposto il 16 e 17/1/24*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 62,62. **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:

Millesimi di proprietà: millesimi 1,26

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 03/10/2001 al 15/07/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con questa formalità sono stati trasferiti la corte di cui al mappale 2032 e la tettoia di cui al mappale 2076 per la superficie complessiva di mq 2092, con tipo mappale 146750/2002 è stato costituito il mappale 2121 della medesima superficie sul quale insiste il compendio al quale appartiene il bene de quo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2006 al 15/12/2022 . 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: concessione edilizia 51/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio residenziale-commerciale-terziario

Presentazione in data 01/08/2001 al n. di prot. 5330

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot. 51

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 25 2004

Numero pratica: conc ed 23 2003

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: vedi titolo prec

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 23

Numero pratica: dia 1315/06
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: realizzazione cabina enel
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 120 2006

Numero pratica: dia 1275/06
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: realizzazione cabina enel
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot. 1275

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: NOTA BENE Il bene potrà essere trasferito solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente sprovvisti di posto auto e garage, in quanto il cespite concorre a formare la dotazione minima di parcheggi a servizio delle unità immobiliari del compendio, a tale riguardo si ricorda che la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio a servizio del compendio ogni 10mc di costruito (condizione ad oggi non soddisfatta) e l' RU di Aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di almeno un parcheggio, si fa presente che sono state assunte informazioni dal costruttore il quale ha ammesso di aver trasferito unità residenziali prive di posto auto e di box allo scopo di contenerne il prezzo di vendita.

Note generali sulla conformità: NOTA BENE: nel faldone sono presenti altre dia non inerente il bene de quo, inoltre il raccoglitore fa riferimento pure alla dia 1003/05 della quale tuttavia non è disponibile il contenuto
 NOTA BENE: IL FALDONE SI PRESENTA 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:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	PSI piano strutturale intercomunale
In forza della delibera:	d.c.c. N. 32 del 31/07/2019
Zona omogenea:	area a prevalente destinazione residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il regolamento urbanistico previgente individuava l' area de quo come R.U.5 (area di ristrutturazione urbanistica), di fatto ad oggi gli strumenti pianificatori si trovano in una situazione transitoria e vigono le norme di salvaguardia.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box sub 28**

Si tratta di un box auto, sulla base della ricognizione degli elaborati concessionati dal comune di Aulla la superficie adibita a posti auto (parcheggi e box) pertinentenziali realizzata è largamente inferiore a quella imposta dalla legge tognoli, pertanto non è possibile trasferire i box oggetto di esecuzione a soggetti diversi dai condomini privi di posto auto, peraltro il RU all' epoca vigente imponeva la realizzazione di almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale. Si ritiene che la complessità della vicenda urbanistica del compendio richieda, prima di mettere in vendita il bene, uno studio più approfondito che esula dai limiti della presente stima e che coinvolga anche il comune di Aulla.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,40**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni presentano problemi al piano interrato per allagamenti, inoltre alla data del sopralluogo l' ascensore era fuori servizio, inoltre nel vano scala è stata riscontrata un' infiltrazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.**

Note: elemento non ispezionabile

Copertura

tipologia: **padiglione** materiale: **c.a.**

Note: elemento non ispezionabile

Fondazioni

Note: elemento non ispezionabile

Scale

tipologia: **doppie rampe che formano un angolo di 90 gradi** materiale:

granito ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti**

Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera Note: elemento non ispezionabile
Strutture verticali	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Travi	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto Note: elemento non ispezionabile
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: mattoni a faccia vista ed intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore	condizioni: da normalizzare
Citofonico	tipologia: audio conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: con certificato di collaudo Note: elemento non ispezionabile
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale conformità: con certificato di collaudo Note: elemento non ispezionabile

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 400,00 a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	13,40	1,10	14,74
		13,40		14,74

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 23

Zona: AULLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 540

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 360-540 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano intorno ai 450,00 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 opportuno come valore a metro euro 400,00. **NOTA BENE** Il bene potrà essere trasferito solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente sprovvisti di posto auto e garage, in quanto il cespite concorre a formare la dotazione minima di parcheggi a servizio delle unità immobiliari del compendio, a tale riguardo si ricorda che la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio a servizio del compendio ogni 10mc di costruito e l' RU di Aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di almeno un parcheggio, si fa presente che sono state assunte informazioni dal costruttore il quale ha ammesso di aver trasferito unità residenziali prive di posto auto e di box allo scopo di contenerne il prezzo di vendita.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

box sub 28. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.896,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	14,74	€ 400,00	€ 5.896,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.896,00
Valore corpo			€ 5.896,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.896,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.896,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box sub 28	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,74	€ 5.896,00	€ 5.896,00

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%)	€ 884,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- box sub 28**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- box sub 28**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.011,60
---	------------

Lotto: 003 - box sub 33

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NoNon è stato allegato dal precedente il certificato di stato civile integrato dallo scrivente
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: box sub 33.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: albiano magra, via repubblica 59 61

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISIS, foglio **48**, particella **2121**, subalterno **33**, indirizzo via repubblica, scala 59 61, piano S1, comune aulla, categoria c/6, classe 8, consistenza 14mq, superficie 16, rendita € 52,78

Derivante da: atto di compravendita notaio ceroni del 26-7-06 rep 5624/4453

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 1,01

Confini: beni di cui al sub 34,55,32 e spazio di manovra di cui al sub 3, salvo se altri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS nata il 27/10/1954 residente in Rivoli hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità tuttavia come si vedrà più avanti il bene è trasferibile soltanto a soggetti già proprietari di unità residenziali appartenenti al medesimo fabbricato condominiale e prive di posto auto e garage

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della frazione di albiano magra (comune di aulla), zona a destinazione sia residenziale che artigianale, la località si trova a circa 10 minuti di auto dal centro di aulla ed a circa 5 minuti da quello di santo stefano. La zona risulta dotata dei servizi fondamentali ed è ben accessibile sia dalla liguria che dalla toscana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale artigianale 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: farmacia, supermercato, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: aulla e santo stefano di magra.

Attrazioni paesaggistiche: lunigiana.

Attrazioni storiche: lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di santo stefano circa 2km, autobus 100m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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 giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 170000 ; A rogito di tribunale di torino in data 11/12/2015 ai nn. 12111; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/01/2016 ai nn. 723/90

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 170666,48 ; A rogito di trib di biella in data 24/09/2013 ai nn. 2803; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/11/2013 ai nn. 9605/1091

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 26/11/2022 ai nn. 2787 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 16/12/2022 ai nn. 12838/9965;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:predisposto il 16 e 17/1/24*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 50,19.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:

Millesimi di proprietà: millesimi 1,01

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 03/10/2001 al 15/07/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con questa formalità sono stati trasferiti la corte di cui al mappale 2032 e la tettoia di cui al mappale 2076 per la superficie complessiva di mq 2092, con tipo mappale 146750/2002 è stato costituito il mappale 2121 della medesima superficie sul quale insiste il compendio al quale appartiene il bene de quo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2006 al 15/12/2022 . 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: concessione edilizia 51/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio residenziale-commerciale-terziario

Presentazione in data 01/08/2001 al n. di prot. 5330

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot. 51

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 25 2004

Numero pratica: conc ed 23 2023

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: vedi titolo prec

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 23

Numero pratica: dia 1315/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione cabina enel

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 120 2006

Numero pratica: dia 1275/06
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: realizzazione cabina enel
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot. 1275

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: NOTA BENE Il bene potrà essere trasferito solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente sprovvisti di posto auto e garage, in quanto il cespite concorre a formare la dotazione minima di parcheggi a servizio delle unità immobiliari del compendio, a tale riguardo si ricorda che la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio a servizio del compendio ogni 10mc di costruito (condizione ad oggi non soddisfatta) e l' RU di Aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di almeno un parcheggio, si fa presente che sono state assunte informazioni dal costruttore il quale ha ammesso di aver trasferito unità residenziali prive di posto auto e di box allo scopo di contenerne il prezzo di vendita.

Note generali sulla conformità: NOTA BENE: nel faldone sono presenti altre dia non inerente il bene de quo, inoltre il raccoglitore fa riferimento pure alla dia 1003/05 della quale tuttavia non è disponibile il contenuto
 NOTA BENE: IL FALDONE SI PRESENTA 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:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	PSI piano strutturale intercomunale
In forza della delibera:	d.c.c. N. 32 del 31/07/2019
Zona omogenea:	area a prevalente destinazione residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il regolamento urbanistico previgente individuava l' area de quo come R.U.5 (area di ristrutturazione urbanistica), di fatto ad oggi gli strumenti pianificatori si trovano in una situazione transitoria e vigono le norme di salvaguardia.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub 33**

Si tratta di un box auto, sulla base della ricognizione degli elaborati concessionati dal comune di Aulla la superficie adibita a posti auto (parcheggi e box) pertinenti realizzata è largamente inferiore a quella imposta dalla legge tognoli, pertanto non è possibile trasferire i box oggetto di esecuzione a soggetti diversi dai condomini privi di posto auto, peraltro il RU all'epoca vigente imponeva la realizzazione di almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale. Si ritiene che la complessità della vicenda urbanistica del compendio richieda, prima di mettere in vendita il bene, uno studio più approfondito che esula dai limiti della presente stima e che coinvolga anche il comune di Aulla.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,85**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni presentano problemi al piano interrato per allagamenti, inoltre alla data del sopralluogo l'ascensore era fuori servizio, inoltre nel vano scala è stata riscontrata un'infiltrazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Copertura	tipologia: padiglione materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Fondazioni	Note: elemento non ispezionabile
Scale	tipologia: doppie rampe che formano un angolo di 90 gradi materiale: granito ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera Note: elemento non ispezionabile
Strutture verticali	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Travi	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto Note: elemento non ispezionabile
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: mattoni a faccia vista ed intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore	condizioni: da normalizzare
Citofonico	tipologia: audio conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: con certificato di collaudo Note: elemento non ispezionabile
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale conformità: con certificato di collaudo Note: elemento non ispezionabile

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 400,00 a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	13,85	1,10	15,24
		13,85		15,24

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 23

Zona: AULLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 540

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 360-540 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano intorno ai 450,00 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 opportuno come valore a metro euro 400,00. **NOTA BENE** Il bene potrà essere trasferito solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente sprovvisti di posto auto e garage, in quanto il cespite concorre a formare la dotazione minima di parcheggi a servizio delle unità immobiliari del compendio, a tale riguardo si ricorda che la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio a servizio del compendio ogni 10mc di costruito e l' RU di Aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di almeno un parcheggio, si fa presente che sono state assunte informazioni dal costruttore il quale ha ammesso di aver trasferito unità residenziali prive di posto auto e di box allo scopo di contenerne il prezzo di vendita.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

box sub 33. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.096,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	15,24	€ 400,00	€ 6.096,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.096,00
Valore corpo			€ 6.096,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.096,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.096,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
box sub 33	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,24	€ 6.096,00	€ 6.096,00

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%)	€ 914,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- box sub 33**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- box sub 33**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.181,60
---	------------

Lotto: 004 - box sub 35

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No/Non è stato allegato dal precedente il certificato di stato civile integrato dallo scrivente
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: box sub 35.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: albiano magra, via repubblica 59 61

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **48**, particella **2121**, subalterno **35**, indirizzo via repubblica, scala 59 61, piano S1, comune aulla, categoria c/6, classe 8, consistenza 15mq, superficie 16, rendita € 56,55

Derivante da: atto di compravendita notaio ceroni del 26-7-06 rep 5624/4453

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 1,03

Confini: beni di cui al sub 36,45,34 e spazio di manovra di cui al sub 3, salvo se altri

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità tuttavia come si vedrà più avanti il bene è trasferibile soltanto a soggetti già proprietari di unità residenziali appartenenti al medesimo fabbricato condominiale e prive di posto auto e garage

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della frazione di albiano magra (comune di aulla), zona a destinazione sia residenziale che artigianale, la località si trova a circa 10 minuti di auto dal centro di aulla ed a circa 5 minuti da quello di santo stefano. La zona risulta dotata dei servizi fondamentali ed è ben accessibile sia dalla liguria che dalla toscana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale artigianale 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: farmacia, supermercato, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: aulla e santo stefano di magra.

Attrazioni paesaggistiche: lunigiana.

Attrazioni storiche: lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di santo stefano circa 2km, autobus 100m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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 giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 170000 ; A rogito di tribunale di torino in data 11/12/2015 ai nn. 12111; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/01/2016 ai nn. 723/90

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 170666,48 ; A rogito di trib di biella in data 24/09/2013 ai nn. 2803; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/11/2013 ai nn. 9605/1091

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 26/11/2022 ai nn. 2787 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 16/12/2022 ai nn. 12838/9965;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: predisposto il 16 e 17/1/24

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 51,19. **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:

Millesimi di proprietà: millesimi 1,03

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 03/10/2001 al 15/07/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con questa formalità sono stati trasferiti la corte di cui al mappale 2032 e la tettoia di cui al mappale 2076 per la superficie complessiva di mq 2092, con tipo mappale 146750/2002 è stato costituito il mappale 2121 della medesima superficie sul quale insiste il compendio al quale appartiene il bene de quo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2006 al 15/12/2022 . 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: concessione edilizia 51/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio residenziale-commerciale-terziario

Presentazione in data 01/08/2001 al n. di prot. 5330

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot. 51

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 25 2004

Numero pratica: conc ed 23 2023

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: vedi titolo prec

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 23

Numero pratica: dia 1315/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione cabina enel

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 120 2006

Numero pratica: dia 1275/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione cabina enel

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 1275

7.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: **NOTA BENE** Il bene potrà essere trasferito solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente sprovvisti di posto auto e garage, in quanto il cespite concorre a formare la dotazione minima di parcheggi a servizio delle unità immobiliari del compendio, a tale riguardo si ricorda che la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio a servizio del compendio ogni 10mc di costruito (condizione ad oggi non soddisfatta) e l' RU di Aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di almeno un parcheggio, si fa presente che sono state assunte informazioni dal costruttore il quale ha ammesso di aver trasferito unità residenziali prive di posto auto e di box allo scopo di contenerne il prezzo di vendita.

Note generali sulla conformità: **NOTA BENE:** nel faldone sono presenti altre dia non inerente il bene de quo, inoltre il raccoglitore fa riferimento pure alla dia 1003/05 della quale tuttavia non è disponibile il contenuto **NOTA BENE: IL FALDONE SI PRESENTA 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:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	PSI piano strutturale intercomunale
In forza della delibera:	d.c.c. N. 32 del 31/07/2019
Zona omogenea:	area a prevalente destinazione residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il regolamento urbanistico previgente individuava l' area de quo come R.U.5 (area di ristrutturazione urbanistica), di fatto ad oggi gli strumenti pianificatori si trovano in una situazione transitoria e vigono le norme di salvaguardia.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub 35**

Si tratta di un box auto, sulla base della ricognizione degli elaborati concessionati dal comune di aulla la superficie adibita a posti auto (parcheggi e box) pertinentziali realizzata è largamente inferiore a quella

imposta dalla legge tognoli, pertanto non è possibile trasferire i box oggetto di esecuzione a soggetti diversi dai condomini privi di posto auto, peraltro il RU all' epoca vigente imponeva la realizzazione di almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale. Si ritiene che la complessità della vicenda urbanistica del compendio richieda, prima di mettere in vendita il bene, uno studio più approfondito che esula dai limiti della presente stima e che coinvolga anche il comune di Aulla.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,90**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni presentano problemi al piano interrato per allagamenti, inoltre alla data del sopralluogo l' ascensore era fuori servizio, inoltre nel vano scala è stata riscontrata un' infiltrazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Copertura	tipologia: padiglione materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Fondazioni	Note: elemento non ispezionabile
Scale	tipologia: doppie rampe che formano un angolo di 90 gradi materiale: granito ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera Note: elemento non ispezionabile
Strutture verticali	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Travi	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto Note: elemento non ispezionabile
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: mattoni a faccia vista ed intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore	condizioni: da normalizzare
Citofonico	tipologia: audio conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: con certificato di collaudo Note: elemento non ispezionabile
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale conformità: con certificato di collaudo Note: elemento non ispezionabile

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	2002

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 400,00 a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	13,90	1,10	15,29
		13,90		15,29

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 23

Zona: AULLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 540

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai

fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 360-540 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano intorno ai 450,00 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 opportuno come valore a metro euro 400,00. **NOTA BENE** Il bene è trasferibile solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente non dotati di posto auto e garage, in quanto legato dal vincolo di pertinenzialità a beni già trasferiti, poichè la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio di pertinenza ogni 10mc di costruito ad uso delle unità del condominio e l' RU di aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di un parcheggio. Si ritiene che la complessità della vicenda urbanistica del compendio richieda uno studio più approfondito che esula dai limiti della presente stima.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

box sub 35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.116,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	15,29	€ 400,00	€ 6.116,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.116,00
Valore corpo			€ 6.116,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.116,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.116,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box sub 35	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,29	€ 6.116,00	€ 6.116,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 917,40

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

- box sub 35

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- box sub 35

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.198,60

Lotto: 005 - box sub 179

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No Non è stato allegato dal precedente il certificato di stato civile integrato dallo scrivente inoltre nella relazione notarile non è segnalato l' atto Registro Particolare 5920 Registro Generale 9540 Pubblico ufficiale CERONI FRANCESCO Repertorio 91446/26893 del 03/08/2007 per la costituzione di diritti a favore dei Enel Distribuzione SPA, per il quale si fa esplicito rimando all' atto in questione. **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box sub 179.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: albiano magra, via repubblica 59 61

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 48, particella 2121, subalterno 179, indirizzo via repubblica, scala 59 61, piano S1, comune aulla, categoria c/6, classe 8, consistenza 21mq, superficie 27, rendita € 79,17

Derivante da: atto di compravendita notaio ceroni del 26-7-06 rep 5624/4453

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 1,46

Confini: beni di cui al mapp 2076 e di cui al mapp 2121 sub 175 (cabina enel), sub 6 e spazio di manovra di cui al sub 3, salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **Il presente cespite deriva dai sub 141 e 142 con pratica di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/10/2008 Pratica n. MS0137784 in atti dal 23/10/2008 DA CORSO DI COSTRUZIONE-FABBRICATO COMPLETATO.**

A loro volta i sub 141 e 142 derivavano dal sub 5 con pratica di VARIAZIONE del 10/06/2003 Pratica n. 54693 in atti dal 10/06/2003 DIVISIONE.

Il sub 5 viene creato con pratica COSTITUZIONE del 28/11/2002 Pratica n. 218081 in atti dal 28/11/2002 COSTITUZIONE.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità tuttavia come si vedrà più avanti il bene è trasferibile soltanto a soggetti già proprietari di unità residenziali appartenenti al medesimo fabbricato condominiale e prive di posto auto e garage

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della frazione di albiano magra (comune di aulla), zona a destinazione sia residenziale che artigianale, la località si trova a circa 10 minuti di auto dal centro di aulla ed a circa 5 minuti da quello di santo stefano. La zona risulta dotata dei servizi fondamentali ed è ben accessibile sia dalla liguria che dalla toscana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale artigianale 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: farmacia, supermercato, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: aulla e santo stefano di magra.

Attrazioni paesaggistiche: lunigiana.

Attrazioni storiche: lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di santo stefano circa 2km, autobus 100m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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:*

- **Descrizione onere: costituzione di diritti reali a favore di enel distribuzione spa**; A rogito di notaio ceroni francesco in data 03/08/2007 ai nn. 91446/26893; Iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 08/08/2007 ai nn. 9540/5920; trattasi di scrittura privata autenticata.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 170000 ; A rogito di tribunale di torino in data 11/12/2015 ai nn. 12111; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/01/2016 ai nn. 723/90

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 170666,48 ; A rogito di trib di biella in data 24/09/2013 ai nn. 2803; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/11/2013 ai nn. 9605/1091

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 26/11/2022 ai nn. 2787 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 16/12/2022 ai nn. 12838/9965;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:predisposto il 16 e 17/1/24*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 72,56.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:

Millesimi di proprietà: millesimi 1,46

nota bene per il presente cespite l' anagrafica dell' amministratore non è completa

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 03/10/2001 al 15/07/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con questa formalità sono stati trasferiti la corte di cui al mappale 2032 e la tettoia di cui al mappale 2076 per la superficie complessiva di mq 2092, con tipo mappale 146750/2002 è stato costituito il mappale 2121 della medesima superficie sul quale insiste il compendio al quale appartiene il bene de quo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2006 al 15/12/2022 . 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: concessione edilizia 51/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio residenziale-commerciale-terziario

Presentazione in data 01/08/2001 al n. di prot. 5330

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot. 51

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 25 2004

Numero pratica: conc ed 23 2023

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: vedi titolo prec

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 23

Numero pratica: dia 1315/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione cabina enel

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 120 2006

Numero pratica: dia 1275/06
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: realizzazione cabina enel
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data al n. di prot. 1275

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: NOTA BENE Il bene potrà essere trasferito solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente sprovvisti di posto auto e garage, in quanto il cespite concorre a formare la dotazione minima di parcheggi a servizio delle unità immobiliari del compendio, a tale riguardo si ricorda che la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio a servizio del compendio ogni 10mc di costruito (condizione ad oggi non soddisfatta) e l' RU di Aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di almeno un parcheggio, si fa presente che sono state assunte informazioni dal costruttore il quale ha ammesso di aver trasferito unità residenziali prive di posto auto e di box allo scopo di contenerne il prezzo di vendita.

Note generali sulla conformità: NOTA BENE: nel faldone sono presenti altre dia non inerente il bene de quo, inoltre il raccoglitore fa riferimento pure alla dia 1003/05 della quale tuttavia non è disponibile il contenuto
NOTA BENE: IL FALDONE SI PRESENTA 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:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	PSI piano strutturale intercomunale
In forza della delibera:	d.c.c. N. 32 del 31/07/2019
Zona omogenea:	area a prevalente destinazione residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il regolamento urbanistico previgente individuava l' area de quo come R.U.5 (area di ristrutturazione urbanistica), di fatto ad oggi gli strumenti pianificatori si trovano in una situazione transitoria e vigono le norme di salvaguardia.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box sub 179**

Si tratta di un box auto dotato di resede, sulla base della ricognizione degli elaborati concessionati dal comune di Aulla la superficie adibita a posti auto (parcheggi e box) pertinenti realizzata è largamente inferiore a quella imposta dalla legge tognoli, pertanto non è possibile trasferire i box oggetto di esecuzione a soggetti diversi dai condomini privi di posto auto, peraltro il RU all' epoca vigente imponeva la realizzazione di almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale. Si ritiene che la complessità della vicenda urbanistica del compendio richieda, prima di mettere in vendita il bene, uno studio più approfondito che esula dai limiti della presente stima e che coinvolga anche il comune di Aulla.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,07**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni presentano problemi al piano interrato per allagamenti, inoltre alla data del sopralluogo l' ascensore era fuori servizio, inoltre nel vano scala è stata riscontrata un' infiltrazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Copertura	tipologia: padiglione materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Fondazioni	Note: elemento non ispezionabile
Scale	tipologia: doppie rampe che formano un angolo di 90 gradi materiale: granito ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera Note: elemento non ispezionabile
Strutture verticali	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile

Travi materiale: **c.a.**
Note: elemento non ispezionabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
Note: elemento non ispezionabile

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **mattoni a faccia vista ed intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **gres** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore condizioni: **da normalizzare**

Citofonico tipologia: **audio** conformità: **con certificato di collaudo**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **con certificato di collaudo**
Note: elemento non ispezionabile

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **con certificato di collaudo**
Note: elemento non ispezionabile

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 400,00 a mq, vista la scarsa fruibilità della resede si è ritenuto cautelativo non valorizzarla.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	20,07	1,10	22,08
		20,07		22,08

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 23

Zona: AULLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 540

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 360-540 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano intorno ai 450,00 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 opportuno come valore a metro euro 400,00. **NOTA BENE** Il bene è trasferibile solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente non dotati di posto auto e garage, in quanto legato dal vincolo di pertinenzialità a beni già trasferiti, poichè la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio di pertinenza ogni 10mc di costruito ad uso delle unità del condominio e l' RU di aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di un parcheggio. Si ritiene che la complessità della vicenda urbanistica del compendio richieda uno studio più approfondito che esula dai limiti della presente stima.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

box sub 179. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.832,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	22,08	€ 400,00	€ 8.832,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.832,00
Valore corpo			€ 8.832,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.832,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.832,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
box sub 179	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,08	€ 8.832,00	€ 8.832,00

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%)	€ 1.324,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- box sub 179**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- box sub 179**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.507,20
--	-------------------

Lotto: 006 - box sub 36

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No/Non è stato allegato dal precedente il certificato di stato civile integrato dallo scrivente
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: box sub 36.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: albiano magra, via repubblica 59 61

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **48**, particella **2121**, subalterno **36**, indirizzo via repubblica, scala 59 61, piano S1, comune aulla, categoria c/6, classe 8, consistenza 14mq, superficie 16, rendita € 52,78

Derivante da: atto di compravendita notaio ceroni del 26-7-06 rep 5624/4453

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 1,02

Confini: beni di cui al mapp 2121 sub 37,45,35 e spazio di manovra di cui al sub 3, salvo se altri

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con

atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità tuttavia come si vedrà più avanti il bene è trasferibile soltanto a soggetti già proprietari di unità residenziali appartenenti al medesimo fabbricato condominiale e prive di posto auto e garage

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della frazione di albiano magra (comune di aulla), zona a destinazione sia residenziale che artigianale, la località si trova a circa 10 minuti di auto dal centro di aulla ed a circa 5 minuti da quello di santo stefano. La zona risulta dotata dei servizi fondamentali ed è ben accessibile sia dalla liguria che dalla toscana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale artigianale 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: farmacia, supermercato, negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: aulla e santo stefano di magra.

Attrazioni paesaggistiche: lunigiana.

Attrazioni storiche: lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di santo stefano circa 2km, autobus 100m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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 giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 170000 ; A rogito di tribunale di torino in data 11/12/2015 ai nn. 12111; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/01/2016 ai nn. 723/90

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 170666,48 ; A rogito di trib di biella in data 24/09/2013 ai nn. 2803; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/11/2013 ai nn. 9605/1091

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 26/11/2022 ai nn. 2787 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 16/12/2022 ai nn. 12838/9965;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:predisposto il 16 e 17/1/24*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 50,69.**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:

Millesimi di proprietà: millesimi 1,02

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 03/10/2001 al 27/10/2003 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con questa formalità sono stati trasferiti la corte di cui al mappale 2032 e la tettoia di cui al mappale 2076 per la superficie complessiva di mq 2092, con tipo mappale 146750/2002 è stato costituito il mappale 2121 della medesima superficie sul quale insiste il compendio al quale appartiene il bene de quo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/2003 al 06/11/2005 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/11/2005 al 25/07/2006 . In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2006 al 15/12/2022 . 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: concessione edilizia 51/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio residenziale-commerciale-terziario

Presentazione in data 01/08/2001 al n. di prot. 5330

Rilascio in data 18/10/2001 al n. di prot. 51

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 25 2004

Numero pratica: conc ed 23 2023

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: vedi titolo prec

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 23

Numero pratica: dia 1315/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: realizzazione cabina enel
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 120 2006

Numero pratica: dia 1275/06
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: realizzazione cabina enel
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot. 1275

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: NOTA BENE Il bene potrà essere trasferito solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente sprovvisti di posto auto e garage, in quanto il cespite concorre a formare la dotazione minima di parcheggi a servizio delle unità immobiliari del compendio, a tale riguardo si ricorda che la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio a servizio del compendio ogni 10mc di costruito (condizione ad oggi non soddisfatta) e l' RU di Aulla imponeva di dotare ogni unità residenziale di almeno un parcheggio, si fa presente che sono state assunte informazioni dal costruttore il quale ha ammesso di aver trasferito unità residenziali prive di posto auto e di box allo scopo di contenerne il prezzo di vendita.

Note generali sulla conformità: NOTA BENE: nel faldone sono presenti altre dia non inerente il bene de quo, inoltre il raccoglitore fa riferimento pure alla dia 1003/05 della quale tuttavia non è disponibile il contenuto
 NOTA BENE: IL FALDONE SI PRESENTA 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:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	PSI piano strutturale intercomunale
In forza della delibera:	d.c.c. N. 32 del 31/07/2019
Zona omogenea:	area a prevalente destinazione residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il regolamento urbanistico previgente individuava l' area de quo come R.U.5 (area di ristrutturazione urbanistica), di fatto ad oggi gli strumenti pianificatori si trovano in una situazione transitoria e vigono le norme di salvaguardia.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub 36**

Si tratta di un box auto, sulla base della ricognizione degli elaborati concessionati dal comune di Aulla la superficie adibita a posti auto (parcheggi e box) pertinenziali realizzata è largamente inferiore a quella imposta dalla legge tognoli, pertanto non è possibile trasferire i box oggetto di esecuzione a soggetti diversi dai condomini privi di posto auto, peraltro il RU all' epoca vigente imponeva la realizzazione di almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale. Si ritiene che la complessità della vicenda urbanistica del compendio richieda, prima di mettere in vendita il bene, uno studio più approfondito che esula dai limiti della presente stima e che coinvolga anche il comune di Aulla.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-08-1974 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 25/06/1984 del notaio Dott. Vicario del distretto notarile di Torino gli sposi OMISSIS hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,88**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni presentano problemi al piano interrato per allagamenti, inoltre alla data del sopralluogo l' ascensore era fuori servizio, inoltre nel vano scala è stata riscontrata un' infiltrazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Copertura	tipologia: padiglione materiale: c.a. Note: elemento non ispezionabile
Fondazioni	Note: elemento non ispezionabile
Scale	tipologia: doppie rampe che formano un angolo di 90 gradi materiale: granito ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera Note: elemento non ispezionabile

Strutture verticali materiale: **c.a.**
 Note: elemento non ispezionabile

Travi materiale: **c.a.**
 Note: elemento non ispezionabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
 Note: elemento non ispezionabile

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **mattoni a faccia vista ed intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **gres** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore condizioni: **da normalizzare**

Citofonico tipologia: **audio** conformità: **con certificato di collaudo**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **con certificato di collaudo**
 Note: elemento non ispezionabile

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **con certificato di collaudo**
 Note: elemento non ispezionabile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 400,00 a mq, vista la scarsa fruibilità della resede si è ritenuto cautelativo non valorizzarla.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	13,88	1,10	15,27
		13,88		15,27

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 23

Zona: AULLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 540

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 360-540 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili (per analogia sono stati presenti a riferimento immobili a destinazione residenziale) disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano intorno ai 450,00 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 opportuno come valore a metro euro 400,00. **NOTA BENE** Il bene è trasferibile solo a soggetti che già possiedono unità immobiliari all' interno del predetto compendio ed attualmente non dotati di posto auto e garage, in quanto legato dal vincolo di pertinenzialità a beni già trasferiti, poichè la legge Tognoli (122/89) impone di realizzare 1mq di parcheggio di pertinenza ogni 10mc di costruito ad uso delle unità del condominio e l' RU di allora imponeva di dotare ogni unità residenziale di un parcheggio. Si ritiene che la complessità della vicenda urbanistica del compendio richieda uno studio più approfondito che esula dai limiti della presente stima.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

box sub 36. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.108,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	15,27	€ 400,00	€ 6.108,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.108,00
Valore corpo			€ 6.108,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.108,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.108,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box sub 36	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,27	€ 6.108,00	€ 6.108,00

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%)	€ 916,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- box sub 36**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- box sub 36**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.191,80
--	-------------------

Allegati

Allegato 1 – documentazione catastale: visure storiche e planimetria catastale
 Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica: dia Conc Ed 51/01 e titoli collegati
 Allegato 3 – documentazione ipocatastale: ispezione al 16 e 17 gennaio 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 del comune di giaveno
 Allegato 6 – Documentazione Fotografica

Data generazione:
 19-01-2024

L'Esperto alla stima
Christian Innocenti