

TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 79/2016

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario

Dott. Paolo Del Fiandra

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima

Ing. Sarah Scaletti

INDICE SINTETICO

Bene: Via Provinciale Avenza Sarzana n. 41 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) – 54033

Lotto: Unico

Corpo: A (Unico)

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 80, particella 153, subalterno 2,
indirizzo Via Provinciale Avenza Sarzana 41, piano T-S1, comune Carrara,
categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani,
superficie Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte: 81 mq.,
rendita € Euro 336,99

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Il bene è pervenuto ai danti causa del debitore per successioni di cui non risultano trascritti titoli di accettazione dell'eredità (vd. specifica sezione).

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 116.500,00

Prezzo da occupato: -

Beni in **Carrara (Massa Carrara)**
Frazione **Avenza**
Via Provinciale Avenza Sarzana n. 41

Lotto: Unico

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

Il bene è pervenuto ai danti causa del debitore per successioni di cui non risultano trascritti titoli di accettazione dell'eredità (vd. specifica sezione).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (Massa Carrara)

CAP: 54033

frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana 41

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 80, particella 153, subalterno 2,

Indirizzo:

Via Provinciale Avenza Sarzana 41, piano T-S1, comune Carrara,

Dati classamento:

categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte: 81 mq., rendita € Euro 336,99

Derivante da: Denuncia di variazione 8 luglio 2004 n. 2.393 - divisione, diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione dell'originario mappale 153.

Confini:

(fg. 80, mapp. 153, sub. 1), passo comune (fg. 80, mapp. 153, sub. 3), Valsega Antonio o successivi aventi causa (fg. 80, mapp. 76, sub. 9), salvo se altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nelle planimetrie catastali sono riportate:

- un'altezza dei locali del piano terra inferiore a quanto rilevato;
- un'altezza del locale cantina superiore a quanto rilevato;

- nei locali ingresso e lavanderia non vengono indicate tutte le altezze (si hanno porzioni di vani aventi diversa altezza).

E' inoltre rappresentato un varco di comunicazione tra soggiorno e angolo cottura di dimensioni maggiori rispetto alla realtà: relativamente a tale aspetto si rimanda alla specifica parte inerente la regolarità edilizia.

Regolarizzabili mediante: vd. note

Descrizione delle opere da sanare: vd. note.

Note: Si specifica che le difformità riscontrate non incidono sulla consistenza, sulla categoria e sulla classe e sulla rendita dell'immobile e, di conseguenza, sulla sostanziale regolarità catastale dell'immobile ai fini fiscali.

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene è sito in fraz. Avenza, Comune di Carrara, nella zona di espansione compresa tra Viale XX Settembre e Viale Galilei.

La zona risulta ben collegata sia al centro città che all'abitato di Marina di Carrara, facilmente raggiungibili sia con i mezzi pubblici che con quelli privati.

La zona è densamente popolata, con edifici che presentano svariate tipologie architettoniche e costruttive (da villette unifamiliari a fabbricati multipiano di edilizia popolare).

Il bene è infatti posto nell'area di cerniera tra l'edificato sviluppatosi lungo Via Provinciale e la zona di edilizia popolare cosiddetta PEEP, costruita tra la fine degli anni '70 e gli anni '80.

Nell'intorno sono sostanzialmente presenti tutti i servizi (scuole, banche, farmacia, etc.); le attività commerciali sono collocate a poca distanza, perlopiù concentrate nell'isolato dove è posto del centro commerciale.

Caratteristiche zona: di espansione Zona di cerniera tra il vecchio asse viario di Via Provinciale e l'area PEEP, oggi riqualificata rispetto al passato

Area urbanistica: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole superiori, edifici di culto, centro commerciale, farmacia, banca, etc.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale con buona presenza di attività commerciali.

Importanti centri limitrofi: situata a poca distanza da Carrara e dall'abitato di Marina di Carrara, facilmente raggiungibili sia in auto che con i mezzi pubblici.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus raggio di mt. 200, stazione ferroviaria raggio km. 1

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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:*
Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuno.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria attiva;
A favore di [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 299.820,00; Importo capitale: € 199.880,00;
A rogito di Notaio Tommaso de Luca in data 20/12/2007 ai nn. 9.456/4.977;
Iscritto/trascritto a Massa in data 28/12/2007 ai nn. 15.468/3.544

4.2.2 *Pignoramenti:*
- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili
A rogito di Ufficiali giudiziari di Massa in data 30/06/2016 ai nn. 1836
Iscritto/trascritto a Massa in data 15/07/2016 ai nn. 6.474/4.673

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

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

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: dato non disponibile

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di denuncia di successione, registrata a Carrara in data 06/08/1999, ai nn. 83/465; trascritta a Massa in data 20/06/2000, ai nn. 5.625/3.712.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Riceve per successione da [REDACTED]
dell'originario mappale 153 successivamente frazionato in sub. 1 - 2 - 3 (bcnc)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di denuncia di successione, registrata a Carrara in data 06/08/1999, ai nn. 83/465; trascritta a Massa in data 20/06/2000, ai nn. 5.625/3.712.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

Note: Riceve per successione da [REDACTED]
dell'originario mappale 153 successivamente frazionato in sub. 1 - 2 - 3 (bcnc)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di denuncia di successione, registrato a Carrara, in data 12/03/2002, ai nn. 64/2; trascritto a Massa in data 10/05/2002, ai nn. 4.432/3.119

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

Note: Ricevono per successione da [REDACTED] -
proprietà cadauno dell'originario mappale 153, successivamente frazionato in sub.1 - 2 - 3 (bcnc) in preparazione al successivo atto di divisione

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Giorgio Gianaroli in data 02/09/2004, ai nn. 45.704/11.899; trascritto a Massa in data 21/09/2004, ai nn. 10.129/6.818.

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca in data 20/12/2007, ai nn. 9.455; trascritto a Massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15.467/9.580.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 262/1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento fabbricato uso abitazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: D.I.A. n. 278/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento unità immobiliare

Presentazione in data 15/05/2004 al n. di prot. 17389/1586

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Difficoltà rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 278/2004:

- tra il locale soggiorno e l'angolo cottura: l'apertura di collegamento tra le due zone ha dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nello stato di progetto.

- differenze nelle dimensioni e in alcune altezze (parte dell'ingresso e della camera da letto) dei locali, ascrivibili a errori di rappresentazione grafica in quanto correttamente indicate nella precedente pratica edilizia (condono).

Nell'area scoperta esterna è presente un piccolo manufatto realizzato con profili metallici, aperto sui lati e coperto con lastre ondulate in materiale plastico, per il quale non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Per le opere interne: vedi note. Per la tettoia esterna: si dovrà provvedere allo smontaggio e smaltimento delle lastre di copertura per ricondurre il manufatto alla tipologia del "pergolato" o "gazebo", considerati "elementi di arredo del giardino" per i quali risulta necessaria la semplice comunicazione da parte del proprietario da effettuarsi, nel caso specifico, a opere già eseguite.

Descrizione delle opere da sanare: Per le opere interne: vedi note.

Smontaggio e smaltimento lastre di copertura della tettoia esterna, sanzioni: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Note:

Le difficoltà interne riscontrate non pregiudicano la sostanziale regolarità edilizia del bene, intesa come conformità alle pratiche edilizie presentate.

Va tuttavia rilevato e segnalato che le dimensioni dell'apertura di collegamento tra zona cottura e soggiorno previste nella D.I.A. n. 278/2004 erano legate a ragioni di carattere igienico sanitario (per poter considerare i due vani come "ampiamente comunicanti" stante l'assenza di finestre nel locale cottura).

Si evidenzia comunque che, anche realizzando un'apertura di larghezza adeguata, permarranno in ogni modo criticità legate ai requisiti igienici in quanto le attuali dimensioni dei locali risultano inferiori ai minimi fissati dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per tale motivo dovranno essere previste opere di redistribuzione o rimodulazione degli spazi interni.

Nella valutazione dell'immobile si tiene conto di quanto sopra esposto con l'attribuzione di un adeguato valore unitario.

Ulteriori note sulla conformità edilizia:

Per completezza si segnala che al momento del sopralluogo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si è riscontrato quanto segue:

- il locale cantina era utilizzato come camera da letto, anche se tale uso non è compatibile con le caratteristiche del locale;
- il locale lavanderia era utilizzato come spazio relax e pranzo, anche se tale uso non è compatibile con le caratteristiche del locale.

Note generali sulla conformità:

Fabbricato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 (ante 1942).

Si segnala che nell'atto di provenienza non è citata la Concessione edilizia in sanatoria n. 262/1991.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale (<u>variante</u>) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012, pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, data a partire dalla quale lo strumento è divenuto efficace. Regolamento Urbanistico (<u>variante generale</u>) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 e successive modifiche puntuali.
Zona omogenea:	1C.3: Sistema territoriale della pianura costiera - sub sistema insediativo della pianura - area edificata vecchia Aurelia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Fabbricato classificato A3: edifici di valore storico architettonico e/o documentario con parti manomesse o alterate.

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un piccolo fabbricato residenziale di antica costruzione.

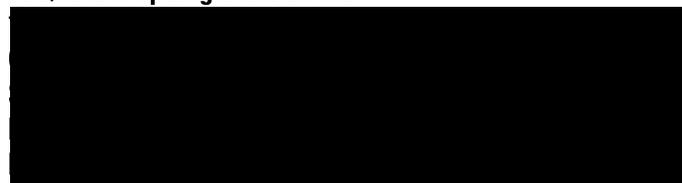
E' composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e locale lavanderia, con annessi:
- al piano terreno, corte di pertinenza in esclusiva proprietà della superficie di circa metri quadri 50, in parte piastrellata;

- al piano seminterrato, un vano ad uso cantina direttamente accessibile dal locale lavanderia mediante scala interna.

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal passo comune che insiste sulla stessa particella (sub. 3, bene comune non censibile), che viene utilizzato come viabilità di accesso anche ad altri fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004, limitatamente alle parti oggetto di frazionamento

ha un'altezza utile interna di circa: m. 3.30 per soggiorno, cottura e camera; m. 3.40 per w.c.; m. 2.40/3.15 per ingresso; m. 2.3/2.40 per lavanderia; m. 2.00 per cantina.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (piano terra e sottotetto) e di cui interrati n. 1 (locale cantina).

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti anche se le componenti edilizie, sia di finitura che impiantistiche, risultano vetuste.

Il frazionamento operato nel 2004, infatti, è stato effettuato mediante la realizzazione delle sole opere funzionali alla suddivisione del fabbricato in due unità, senza rinnovare gli interni, come ben visibile nelle fotografie allegate.

Fa eccezione a quanto sopra espresso il servizio igienico che presenta finiture più recenti.

Nel complesso il bene necessita di lavori di ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura**

condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

materiale: **in parte in alluminio, in parte in legno**

protezione: **persiane**

materiale protezione: **legno**

condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia, ceramica, gres condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cottura materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti (bagno), da ristrutturare (cottura)

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da ristrutturare conformità: - - Note: non sono state fornite le certificazioni di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: interamente da verificare - Note: non sono state fornite le certificazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: obsoleto - Note: non sono state fornite le certificazioni di conformità
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: obsoleto - Note: non sono state fornite le certificazioni di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato secondo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (corti, cantina).

I collegamenti verticali interni (scala) vengono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale; nel caso in oggetto, trattandosi di scala per accedere alla cantina, si utilizzerà lo stesso coefficiente di omogeneizzazione utilizzato per la pertinenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
locali al piano terra	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
cantina e scala di accesso	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
corte esterna e giardino	sup lorda di pavimento	45,00	0,10	4,50
		133,00		81,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Semicentrale - Avenza, Nazzano, Bonascola, Fontia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata utilizzando il metodo diretto per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie commerciale.

Nella valutazione si tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento allo stato di conservazione dell'immobile, alla vetustà e di quanto evidenziato circa le dimensioni dei locali e i requisiti igienico sanitari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Nomisma

Borsino Immobiliare

Agenti Fiaip

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

Abitazioni civili in normale stato di conservazione: 1.500 / 2.250 €/mq.

Abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione: 1050 / 1550 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali al piano terra	66,00	€ 1.700,00	€ 112.200,00
cantina e scala di accesso	11,00	€ 1.700,00	€ 18.700,00
corte esterna e giardino	4,50	€ 1.700,00	€ 7.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 138.550,00
Valore corpo	€ 138.550,00
Valore Accessori	-
Valore complessivo intero	€ 138.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 138.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	81,50	€ 138.550,00	€ 138.550,00

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%)	€ 20.782,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 116.567,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 116.500,00

Marina di Carrara, li 14 gennaio 2017

L'Esperto alla stima

Ing. Sarah Scaletti

Allegati:

1. Visure catastali
2. Planimetria catastale
3. Estratto di mappa
4. Localizzazione lotto su carta topografica
5. Localizzazione lotto su ortofotocarta
6. Documentazione fotografica
7. Titoli edilizi
8. Estratto di R.U. e N.T.A.