
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA**

contro: 

N.R.G. E.I. **161/2017**
data udienza: **10/10/2018**

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con posto auto - via Trento
n. 95/A - Massa

Esperto alla stima: Ing. Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a - 54100 Massa
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: via Trento, 95 - Ricortola - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto - via Trento n. 95/A - Massa

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento con posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **133**, particella **923**, subalterno **8**, indirizzo via Trento, 95, comune Massa, categoria A2, classe 4, consistenza 6,5 vani rendita € 872,81

foglio **133**, particella **923**, subalterno **12**, indirizzo via Trento, 95, comune Massa, categoria C6, classe 1, superficie 12 mq rendita € 22,31 (posto auto scoperto)

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento con posto auto scoperto

Possesso: Occupato da [REDACTED] e familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Appartamento con posto auto scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento con posto auto scoperto

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA, BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento con posto auto scoperto

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento con posto auto scoperto

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo arrotondato da libero: € 196.000,00

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Ricortola
via Trento, 95

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto - via Trento n. 95/A - Massa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, che risultano pertanto presenti. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta relativamente in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario nel periodo considerato. La certificazione delle trascrizioni si estende per un periodo di venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta relativamente in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario nel periodo considerato. Il creditore ha depositato l'estratto catastale attuale e storico. Nella documentazione manca il certificato di stato civile dell'esecutato, documento che conseguentemente è stato acquisito dal CTU che allega alla presente.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ricortola, via Trento, 95

Note: Appartamento posto al piano primo, di un condominio a due piani fuori terra, costituito da un totale di n. 10 appartamenti. L'appartamento risulta accessoriato da un posto auto scoperto esclusivo. Riferimenti catastali appartamento: Foglio 133 Particella 923 Subalterno 8 Zona Censuaria 1 Categoria A2 Classe 4 Consistenza vani 6,5 Rendita Catastale 872,81 euro Riferimenti catastali del posto auto: Foglio 133 Particella 923 Subalterno 12 Zona Censuaria 1 Categoria C6 Classe 1 Consistenza mq 12 Rendita Catastale 22,31 euro Indirizzo: Via Trento n. 95 - Massa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 133, particella 923, subalterno 8, indirizzo via Trento, 95, comune Massa, categoria A2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 872,81

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 133, particella 923, subalterno 12, indirizzo via Trento, 95, comune Massa, categoria C6, classe 1, superficie 12 mq, rendita € 22,31

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] **Ulteriori informazioni sul debitore:** Il sig. [REDACTED] risulta Amministratore Unico in quanto unico titolare della società [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] risulta coniugato in comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La società [REDACTED], in persona del Legale Rappresentante sig. [REDACTED] risulta terza proprietaria non debitrice dell'immobile in questione, come riportato nell'atto di precetto (redatto dallo studio Legale Avv. Nicola Boni).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Allo stato attuale, risulta presente al piano sottotetto un locale adibito a bagno, mentre nella planimetria catastale tale locale è rappresentato ad uso lavanderia.**

- 2) Prolungamento delle tramezzature laterali della scala interna in corrispondenza dello sbarco al piano sottotetto.
- 3) Tramezzatura in cartongesso al piano sottotetto a delimitazione di un vano

Regolarizzabili mediante:

Per il punto 1) mediante la rimozione dei sanitari. Non essendo possibile sanare il servizio igienico presente al piano sottotetto, tale vano deve essere ripristinato ad uso lavanderia, come rappresentato nella planimetria catastale, rimuovendo quindi i sanitari presenti.

Note: Per gli oneri di regolarizzazione (smontaggio dei sanitari) vedi oneri di regolarizzazione sezione urbanistica (paragrafo 7.2)

Per il punto 2) mediante presentazione di DOCFA per variazione della planimetria catastale. Costo presentazione DOCFA per variazione planimetria: € 450,00

Per il punto 3) mediante la demolizione della tramezzatura in cartongesso al piano sottotetto, delimitante un terzo vano, non regolarizzabile da un punto di vista urbanistico

Note: Per gli oneri di regolarizzazione (demolizione della tramezzatura in cartongesso) vedi oneri di regolarizzazione sezione urbanistica (paragrafo 7.2)

Oneri Totali per regolarizzazioni catastali: € 450,00

Note sulla conformità catastale: In conclusione la planimetria catastale differisce dallo stato attuale del bene, poiché al piano sottotetto dell'appartamento, (indicato come piano secondo nella planimetria catastale) è presente allo stato attuale un locale ad uso servizio igienico al posto di una lavanderia (riportata nella planimetria catastale). Inoltre, attualmente risultano presenti piccole modifiche (prolungamenti) alle tramezzature laterali poste in corrispondenza dello sbarco della scala interna al piano sottotetto ed una tramezzatura in cartongesso a chiusura di un vano, non riportate nell'ultima planimetria catastale.

Si evidenzia nel sottotetto, la presenza di un punto di adduzione gas metano, adduzione acqua e relativo tubo di scarico, situati in posizione ravvicinata tra loro ed antistanti l'ingresso della lavanderia (vedi foto n. 24 della documentazione fotografica allegata), difficile giustificarne la presenza, poichè la caldaia è situata all'interno del bagno posto nel sottotetto (da ritrasformare in lavanderia), con il suo punto di adduzione gas metano dedicato.

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento risulta situato in via Trento n. 95 in località Ricortola a Massa, posto in linea d'aria a circa 700 metri da via Enrico Mattei e dal mare. L'immobile in questione fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra, costituente un condominio comprendente n. 10 appartamenti. L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è posto al piano primo ed è accessoriato da un sottotetto al quale si può accedere sia tramite scala interna, sia tramite scala esterna condominiale. E' dotato inoltre (come pertinenza) di un posto auto scoperto di proprietà esclusiva, situato all'interno del cancello condominiale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (NOA) (Buona, posizione a circa 650 metri), Scuole elementari

e medie (Buona), Farmacie (Media), Supermercati (Buona), Stabilimenti Balneari (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Versilia (Forte dei Marmi, Pietrasanta) - Marina di Massa - Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Fascia costiera della Versilia-Marina di Massa, Colline del Candia, Cave di marmo.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 5 Km, Autobus 700 m, Casello Autostradale (Massa) 2 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal Sig. [redacted] proprietario dell'immobile con la quota del 100%, in quanto risulta l'Amministratore Unico con la quota del 100% della società [redacted] intestataria dell'immobile. Il sig. [redacted] abita attualmente l'immobile insieme alla moglie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.000.000; Importo capitale: € 1.500.000 del 20/01/2012, Reg. Gen. n. 524 Reg. Part. n. 63 e successiva annotazione ad iscrizione - Frazionamento in quota Dir. Prov. di Massa Carrara Reg. Gen. 8514 Reg. Part. 970 del 31/10/2014.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA contro [redacted] Derivante da: Atto Giudiziario trascritto a Direzione Provinciale di Massa Carrara in data 17/11/2017 al Reg. Gen. n. 10154, Reg. Part. n. 7399.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note (vedi dichiarazione allegata del sig. [redacted])

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Millesimi di proprietà: Allo stato attuale non è presente un amministratore di condominio, pertanto non è nota la tabella millesimale (vedi dichiarazione allegata del sig. [redacted])

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica/Indice di Prestazione Energetica: Risulta citata nella certificazione di abitabilità/agibilità. (Attestazione di Prestazione Energetica redatta da P.I. Fabio Legname in data 09/07/2014 ma non presente nel fascicolo della pratica urbanistica presso il Comune di Massa)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] proprietari ante ventennio fino al 07/09/2005 del terreno distinto catastalmente all'epoca al Fg. 113 Particella 348.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria ante ventennio fino al 21/07/2007 del terreno distinto catastalmente al Fg. 133 particella 349-542.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 07/09/2005 al 20/01/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vigliar Rodolfo, in data 05/09/2005, al Numero Repertorio 74829/4145; trascritto a Direzione Provinciale di Massa Carrara, in data 07/09/2005, al Reg. Gen. n. 9633, Reg. Part. n.6010.

Note: Con Atto Notarile di compravendita a rogito del Notaio Vigliar Rodolfo del 20/07/2007 (numero repertorio 80714/4743) Trascritto alla Direzione Provinciale di Massa Carrara in data 21-07-2007 RG 8851 RP 5472, la società [redacted] acquistava dalla signora [redacted] la restante porzione del lotto (Fg. 133 Particella 349-542).

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20/01/2012 al 12/05/2015. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio De Luca Tommaso, in data 18/01/2012, al Numero di Repertorio

15872/10239; trascritto a Direzione Provinciale di Massa Carrara, in data 20/01/2012, al Reg. Gen. n. 523, Reg. Part. n. 401.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **12/05/2015** ad oggi (**attuale proprietario**).
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Matteucci Alessandro, in data 17/04/2015, al Numero di repertorio 5438/4321; trascritto a Direzione Provinciale di Massa Carrara, in data 12/05/2015, al Reg. Gen. n. 3726 Reg. Part. n. 2851.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 61282 del 25/10/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale costituito da n. 10 appartamenti e locali accessori al piano sottotetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/01/2009 al n. di prot. 2540

Rilascio in data 25/10/2011

Numero pratica: 65962 del 11/10/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 61282 del 25/10/2011

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale costituito da n. 10 appartamenti e locali accessori al piano sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/04/2012 al n. di prot. 15839

Rilascio in data 11/10/2012

Numero pratica: 67284 del 19/09/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 65962 del 11/10/2012

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale costituito da n. 10 appartamenti e locali accessori al piano sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/03/2013 al n. di prot. 13899

Rilascio in data 19/09/2013

Numero pratica: 68434 del 14/04/2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 67284 del 19/09/2013

Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale costituito da n. 10 appartamenti e locali accessori al piano sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/2014 al n. di prot. 3206

Rilascio in data 14/04/2014

NOTE: Il certificato di abitabilità/agibilità risulta presentato dal Geom. Spediacci Roberto in data 27/05/2014

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Per le difformità edilizie riscontrate vedi punto 7.2 "Note sulla conformità urbanistica"

Note generali sulla conformità: Secondo quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] (proprietario dell'immobile), in base a rilievi e misurazioni fonometriche fatte effettuare dallo stesso, la parete di divisione tra la sua unità immobiliare e l'appartamento limitrofo non risulta conforme alla legge 447/95 e al DPCM del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". (vedi dichiarazione allegata a firma del sig. Orsi Giovanni).

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG 1980 delibera GRT 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Zona di saturazione B4
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PRG (vedi titolo IV) - ART. 17 - ZONE DI SATURAZIONE - ART. 18 - Il Piano Regolatore Generale prevede sei tipi di zone di saturazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Verde Agricolo Residuale
Norme tecniche di attuazione:	Art. N. 62 e 65 delle NTA R.U., ma al momento le norme di salvaguardia risultano decadute dal 24/07/2018
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 Mc/Mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un locale adibito a bagno al piano sottotetto concessionato invece come lavanderia.

Regolarizzabili mediante: Asportazione dei sanitari presenti

Descrizione delle opere da sanare: Non essendo sanabile la presenza di un locale bagno al piano sottotetto, dovranno essere smontati i sanitari (wc, bidet, doccia) in modo da ripristinare tale vano alla destinazione di lavanderia, come risultante dalla concessione. Regolarizzazione del bagno al piano sottotetto mediante smontaggio dei sanitari e piatto doccia: € 700,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 700,00**

Note: Si evidenzia nel sottotetto, la presenza di un punto di adduzione gas metano, adduzione acqua e relativo tubo di scarico, situati in posizione ravvicinata tra loro ed antistanti l'ingresso della lavanderia (vedi foto n. 24 della documentazione fotografica allegata), difficile giustificarne la presenza, poichè la caldaia è situata all'interno del bagno posto nel sottotetto (da ritrasformare in lavanderia), con il suo punto di adduzione gas metano dedicato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenze dimensionali dei balconi presenti al piano primo, nel lato mare e monti dell'edificio, differenze dimensionali di alcuni locali interni (locale armadi e lavanderia), differenza dell'altezza nel punto più basso del locale di deposito nel sottotetto e realizzazione di due piccoli tratti di parete in corrispondenza dello sbarco della scala interna al piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di domanda di concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Differenza dimensionale del balcone presente nel lato mare dell'edificio. (Dimensione concessionata cm 410 x 175, dimensione rilevata cm 423 x 172). Differenza dimensionale del balcone presente nel lato monti dell'edificio. (Dimensione concessionata cm 315 x 150, dimensione rilevata cm 323 x 153). Differenza dimensionale della camera armadi. (Dimensione concessionata 280x345 cm, dimensione rilevata 277x340 cm). Differenza dimensionale della lavanderia posta al piano sottotetto. (Dimensione concessionata 240x245 cm, dimensione rilevata 238x223 cm). Differenza dell'altezza nel punto più basso del locale di deposito nel sottotetto (Altezza concessionata cm 85, altezza rilevata cm 77). Diversa realizzazione dei tramezzi laterali alla scala in corrispondenza dello sbarco della stessa al piano sottotetto, rispetto a quanto concessionato. Spese tecniche per rilievi e presentazione domanda di concessione in sanatoria: € 3.500,00 + Sanzione pecuniaria: € 1.000,00 + Pratica in sanatoria per ottenimento autorizzazione paesaggistica: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.500,00**

Note: Poiché la sanatoria comprenderà sia parti condominiali (balconi quindi facciate) che parti esclusive come le difformità interne all'appartamento, per poter presentare la domanda di sanatoria per le difformità sulle parti condominiali, dovrà essere obbligatoriamente nominato un amministratore (in quanto allo stato attuale non è presente, vedi dichiarazione rilasciata dal sig. Orsi Giovanni).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una tramezzatura in cartongesso al piano sottotetto a chiusura di un vano

Regolarizzabili mediante: Demolizione della tramezzatura in cartongesso

Descrizione delle opere da sanare: La tramezzatura nel piano sottotetto, sopra detta, non è risultata presente nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 68434 del 14/04/2014. Tale tramezzatura crea al piano sottotetto un terzo vano, non consentito dalla attuale normativa vigente in materia edilizia del Comune di Massa. Non essendo quindi sanabile tale tramezzatura, questa dovrà essere completamente demolita. Demolizione della tramezzatura in cartongesso: € 300,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 300,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Copertura del vano scale condominiale

Regolarizzabili mediante: Rimozione della copertura del vano scale condominiale

Descrizione delle opere da sanare: Allo stato attuale è presente una struttura metallica con soprastante pannelli in policarbonato, posta a cavallo tra lo spazio vuoto presente tra le due gronde dell'edificio, a copertura del vano scale condominiale (vedi foto 36 della documentazione fotografica). Tale copertura non è contemplata nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 68434 del 14/04/2014 e non risulta

sanabile in quanto la superficie coperta del lotto consentita risulta già saturata. Per tali motivi, per ripristinare la regolarità urbanistica, tale copertura dovrà essere rimossa. Rimozione copertura del vano scale condominiale: € 600,00
Spese di sanatoria presunte: € 600,00

Note generali sulla conformità: L'immobile ricade in zona soggetta ai seguenti vincoli: Pericolosità idraulica elevata (PIE); Vincolo idrogeologico (RdL 3267/1923); Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 art. 136; Sito inquinato SIR

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

L'appartamento è posto al piano primo, di un condominio a due piani fuori terra + sottotetto (sottotetto adibito secondo il progetto concessionato a deposito occasionale e lavanderia) costituito da un totale di n. 10 appartamenti. L'appartamento oggetto di perizia è costituito al piano primo, da un locale ad uso soggiorno/pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da un servizio igienico, da una camera singola (secondo il progetto concessionato, mentre attualmente tale camera è utilizzata come matrimoniale) e da un locale armadi. Allo stesso piano sono presenti due balconi, uno posto nel lato mare ed uno nel lato monti dell'edificio. L'appartamento risulta collegato al sottotetto adibito a deposito occasionale e lavanderia, sia tramite scala interna, sia tramite una scala esterna condominiale. Dal piano sottotetto è possibile accedere ad una terrazza di proprietà esclusiva, posta nel lato monti del fabbricato. L'appartamento risulta accessoriato da un posto auto scoperto esclusivo, posto all'interno dell'area recintata ed accessibile da cancello condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. [redacted] risulta Amministratore Unico in quanto unico titolare della società [redacted] Il sig. [redacted] risulta coniugato in comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie commerciale comprensiva del posto auto scoperto: mq **168,32**

L'appartamento è posto al piano primo + Sottotetto ed è accessoriato da un posto auto scoperto esclusivo.

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato in quanto di recente costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 95 di via Trento all'interno del condominio "Trento Mare"; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato condominiale è composto da n. 2 piani fuori terra + sottotetto senza scantinato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento di recente costruzione risulta in buono stato e non presenta fenomeni di degrado. Le rifiniture sono costituite da elementi ordinari.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **buone**

- Note: I balconi a sbalzo sono costituiti da solette in c.a. a sbalzo rispetto alla struttura principale del fabbricato. Allo stato attuale non presentano fenomeni visibili di ossidazione del ferro d'armatura.

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: c.a. condizioni: **buone**

	- Note: Il solaio di copertura è costituito da una struttura di travi in c.a. e solaio bausta inclinato. Il manto di copertura è costituito da tegole di laterizio. Allo stato attuale non è stato possibile verificare l'esistenza ed eventualmente lo spessore della coibentazione.
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Dalla tipologia costruttiva si presume sia presente una fondazione in c.a. di tipo a platea
Scale	tipologia: a rampa materiale: c.a. ubicazione: interna ed esterna servoscala: assente condizioni: buone - Note: Sia la scala interna che quella esterna sono costituite da rampe in c.a.
Solai	tipologia: bausta condizioni: buone - Note: I solai sono di tipo bausta ed allo stato attuale non presentano fenomeni di fessurazioni o sfondellamenti.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: le strutture verticali portanti sono costituite da pilastri in c.a.
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio zincato apertura: elettrica condizioni: buone - Note: Il cancello elettrico scorrevole è posto sull'accesso condominiale.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone - Note: Gli infissi in alluminio di colore bianco risultano in ottimo stato. Sono dotati di vetrocamera e di persiane.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Le porte interne, in tamburato di colore bianco, con tipologia a battente, sono tutte in ottimo stato
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: buone - Note: La copertura è di tipo a padiglione, con manto di copertura in tegole di laterizio. Essendo di recente costruzione non presenta a prima vista problematiche dovute ad infiltrazioni d'acqua.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco rifinito al civile condizioni: buone - Note: Le tamponature esterne sono costituite da blocchi di muratura di forati in quanto la struttura principale dell'edificio è in c.a. In alcuni punti (spigoli d'angolo) sono presenti alcune macchie localizzate (probabile muffa). Ciò identifica la presenza di un probabile ponte termico in tale zona.
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone - Note: Le pavimentazioni esterne presenti in corrispondenza dei balconi e terrazza dell'appartamento sono costituite da piastrelle in gres porcellanato e sono in buono stato. L'area esterna dove risulta presente il posto auto scoperto è pavimentata con elementi prefabbricati di tipo autobloccante.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone - Note: La pavimentazione interna è costituita principalmente da piastrelle in gres porcellanato di dimensioni circa 33x33 montate a 45 gradi. La scala interna è rivestita con marmo bianco di Carrara
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone - Note: I soffitti presenti sia al piano primo che al piano sottotetto

	dell'appartamento sono rifiniti con intonaco al civile e sono in perfetto stato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: La porta d'ingresso principale, posta quindi in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento posto al piano primo è costituita da un portoncino blindato con pannello interno liscio es esterno pantografato. La porta d'ingresso presente al piano sottotetto dell'appartamento è costituita da una portafinestra in alluminio con vetrocamera. (priva di persiana ed inferriata)
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: buone - Note: Il rivestimento del bagno principale dell'appartamento è costituito da piastrelle in gres, fino ad un'altezza di circa 220 cm. Attualmente anche nel bagno presente al piano sottotetto è presente il rivestimento alla pareti, costituito anche in questo caso da piastrelle in gres
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: buone - Note: In corrispondenza dell'angolo cottura è presente il rivestimento in piastrelle di gres (piastrelle 20x20 cm) visibile esclusivamente tra il bancone della cucina ed i pensili della stessa
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: Scala interna che collega il piano primo dell'appartamento al sottotetto esclusivo, costituita da unica rampa diritta, rivestita in marmo bianco di Carrara
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: La scala esterna condominiale di accesso all'appartamento è costituita da rampe parallele, con gradini rivestiti in marmo bianco di Carrara
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non noto - Note: L'appartamento è dotato di impianto citofonico. La postazione esterna (pulsantiera condominiale) è posta in corrispondenza del cancello elettrico.
Condizionamento estivo	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubazioni in rame coibentate diffusori: split a parete condizioni: buone conformità: non presente - Note: L'impianto di climatizzazione estiva è costituito da due unità split murali interne. Una posta in corrispondenza del soggiorno pranzo al piano primo e l'altra in corrispondenza del locale al piano sottotetto. Ciascuna unità interna è dotata di relativa unità esterna. Le due unità esterne sono posizionate in corrispondenza della terrazza presente al piano sottotetto, nel lato monti dell'edificio. L'impianto di climatizzazione è perfettamente funzionante, ma mancano le certificazioni dello stesso (vedi dichiarazione a firma del sig. orsi giovanni allegata).

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non rilevata**

- Note: L'impianto elettrico è perfettamente funzionante. E' presente il quadro generale. Allo stato attuale è presente il certificato di abitabilità ma non risultano allegate allo stesso le certificazioni degli impianti.

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità : **non rilevato** condizioni: **buone**
conformità: **non rilevata**

- Note: L'immobile è dotato di rete fognaria collegata alla rete pubblica. Allo stato attuale è presente il certificato di abitabilità, ma non sono allegate allo stesso le certificazioni degli impianti.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **buone**
conformità: **non rilevata**

- Note: In corrispondenza del locale cucina soggiorno, dove è presente il piano cottura a gas, sono presenti le prese d'aria (una in basso ed una in alto). Allo stato attuale è presente il certificato di abitabilità, ma non sono allegate alla presente le certificazioni degli impianti.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

- Note: Allo stato attuale è presente il certificato di abitabilità, ma non sono allegate allo stesso le certificazioni degli impianti.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **Tubazioni in multistrato coibentate**
diffusori: **radiatori in acciaio** condizioni: **buone**
conformità: **non rilevata**

- Note: L'impianto di climatizzazione invernale è di tipo autonomo ed è costituito da una caldaia a gas metano installata internamente, in corrispondenza dell'attuale bagno presente al piano sottotetto. I corpi radianti sono costituiti da radiatori in tubo di acciaio di colore bianco. Allo stato attuale è presente il certificato di abitabilità, ma non sono allegate allo stesso le certificazioni degli impianti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2014
Note	E' presente la dichiarazione di agibilità/abitabilità, ma non sono allegate alla stessa le certificazioni degli impianti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in acciaio
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	2014
Note	E' presente la dichiarazione di agibilità/abitabilità, ma non sono allegati alla stessa le certificazioni degli impianti

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	65,48	1,00	65,48
Sottotetto non abitabile	sup reale lorda	59,08	0,35	20,68
Balconi	sup reale lorda	12,21	0,25	3,05
Terrazza	sup reale lorda	19,55	0,35	6,84
Posto auto scoperto	sup reale lorda	12,00	0,20	2,40
		168,32		98,45

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio condominiale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Massa - Bondano/Ricortola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Massa - Settore edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e tabelle OMI (secondo semestre 2017);

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

Valore di mercato minimo €/mq 1650

Valore di mercato massimo €/mq 2450;

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

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento con posto auto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 241.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	65,48	€ 2.450,00	€ 160.426,00
Sottotetto non abitabile	20,68	€ 2.450,00	€ 50.666,00
Balconi	3,05	€ 2.450,00	€ 7.472,50
Terrazza	6,84	€ 2.450,00	€ 16.758,00
Posto auto scoperto	2,40	€ 2.450,00	€ 5.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 202,50			€ 241.202,50 € -202,50
Valore corpo			€ 241.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 241.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 241.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	98,45	€ 241.000,00	€ 241.000,00

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%)	€ 36.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.550,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 196.300,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	€ 196.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad

Allegati

Planimetria catastale
 Estratto di Mappa
 Visura Catastale
 Rilievo fotografico eseguito dal perito
 Rilievo dell'immobile eseguito dal perito
 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 Ispezione ipotecaria del 24/09/2018
 Dichiarazioni dell'attuale proprietario
 Tabelle OMI
 Permesso di costruire n. 61282 del 25/10/2011
 Permesso di costruire n. 65962 del 11/10/2012
 Permesso di costruire n. 67284 del 19/09/2013

Permesso di costruire n. 68434 del 14/04/2014 e grafici architettonici non in scala

Fine lavori (Tagliando C)

Certificazione di abitabilità/agibilità

Data generazione:

21-09-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli