

TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 89/2016

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario

Dott. Massimiliano Tognelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima

Ing. Sarah Scaletti

INDICE SINTETICO

Bene: Via Santa Caterina, 2 - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - unico

Corpo: A

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 54, particella 648, subalterno 6, indirizzo Via Santa Caterina, interno 4, piano 2-T, comune Bagnone, categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, superficie Totale: 248 mq. Totale escluse aree scoperte: 239 mq., rendita € Euro 979,98

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 244.134,00

Prezzo da occupato: ---

Beni in **Bagnone (Massa Carrara)**
Via Santa Caterina, 2

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, con la seguente precisazione.

Relativamente alla certificazione notarile, per completezza, si segnala quanto segue:

- nell'oggetto: è presente un mero errore materiale riguardante la data di trascrizione del pignoramento (indicata 19/07/2016 in luogo di 02/08/2016);
- nella provenienza del bene, non viene citata la riserva di usufrutto nella donazione di [REDACTED] (vd. sezione "Precedenti e attuali proprietari")

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnone (Massa Carrara) CAP: 54021, Via Santa Caterina, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: foglio 54, particella 648, subalterno 6

Indirizzo: Via Santa Caterina, interno 4, piano 2-T, comune Bagnone

Dati classamento: categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, superficie totale: 248 mq., totale escluse aree scoperte: 239 mq., rendita € 979,98

Derivante da:

Intestazione: Compravendita del 12/07/2007 a rogito Notaio Arnaldo Di Fazio (Rep. n. 10954/1367)

Classamento: Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; precedentemente: Variazione del 06/06/2005 prot. MS0032015 in atti dal 06/6/2005 Var. Rettifica d'Ufficio (n. 4407.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- 162,10 millesimi generali
- 198,20 millesimi scale
- 190,00 millesimi di ascensore.

L'Amministratrice del Condominio specifica di aver ricostruito le tabelle millesimali dai bilanci redatti dai precedenti Amministratori e di non essere in possesso del fascicolo originario.

Si evidenzia che le quote millesimali indicate potrebbero essere comprensive del garage che, in origine, faceva parte dell'unità immobiliare (vd. sezione "Consistenza") e che non risulta oggetto della presente procedura esecutiva.

Le tabelle millesimali potrebbero dunque necessitare di revisione.

Confini:

Per l'appartamento: aria su mappale 531, vano scale e corridoio di distribuzione condominiali, proprietà [REDACTED] (sub. 7) o successivi aventi causa, salvo se altri.

Per la cantina: corridoio comune per due due lati, cantina proprietà [REDACTED] (sub. 7) o successivi aventi causa, salvo se altri.

Note: Vd. "Conformità Catastale" e sezione "Consistenza".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale associata all'unità immobiliare (vd. Allegato 1), presentata in data 30/09/1978 prot. 473, riporta l'annotazione dell'Ufficio "non accettabile - da scindere in più U.I.U. (unità immobiliari urbane)".

Detta scheda, infatti, conteneva la rappresentazione sia dell'appartamento con la cantina pertinenziale (al piano terra) che di un garage, per il quale, invece, sarebbe stato necessario creare una autonoma unità immobiliare. Tale operazione è stata effettuata d'ufficio in data 01/04/1983, in atti dal 12/06/1993, con la creazione del sub. 18 (garage).

Di conseguenza, stante la non validità della planimetria catastale in atti, è necessario predisporre una nuova planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare individuata al sub. 6, oggetto della presente esecuzione immobiliare, e composta dall'appartamento al piano secondo e dalla cantina al piano terra. Sarà inoltre necessario rettificare le superfici presenti in visura, andando a ricomprendere anche l'ampia terrazza pertinenziale.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento a quanto specificato nelle sezioni relative a "Consistenza" e "Regolarità urbanistica".

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza di planimetria catastale accettabile dall'Ufficio

Redazione nuova planimetria, spese tecniche e versamenti: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in un immobile di più ampia consistenza situato ai margini dell'abitato di Bagnone, borgo di circa 2000 abitanti nel cuore della Lunigiana.

La zona è caratterizzata da un'edificazione sparsa, concentrata per lo più lungo la Strada Provinciale che costeggia

il Torrente Bagnone.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, con fabbricati di impianto semplice in cui, talvolta, ai piani terreni, si ritrova la presenza di attività economiche.

Nelle immediate vicinanze sono presenti vari istituti scolastici e un piccolo complesso sportivo con campo da calcio.

Caratteristiche zona: ai margini dell'abitato di Bagnone, non di particolare pregio

Area urbanistica: residenziale, all'interno dell'U.T.O.E. 1 - Orturano - Bagnone (quadrante Nord) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di prim, Uffici comunali, postali, banche

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello di Bagnone.

Principali collegamenti pubblici: Autobus: fermata a mt. 200 circa, Treno: stazione di Villafranca a km. 5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Domanda giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione ;

A rogito di Tribunale di Massa in data 09/03/2011 ai nn.- iscritto/trascritto a Massa in data 29/03/2011 ai nn. 2643/1846;

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

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale;

A rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio in data 16/07/2008 ai nn. 11886/1903 iscritto/trascritto a Massa in data 18/07/2008 ai nn. 7773/5081;

Note: In data 16/07/2008 i Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 C.C.

La costituzione del fondo patrimoniale risulta annotata a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio. Risulta inoltre annotata in data 28/04/2011 ai nn. 3731/514 l'avvenuta trascrizione di domanda giudiziale con la quale è stato chiesto al Tribunale di Massa, sez. dist. di Pontremoli, di accertare e

dichiarare l'inefficacia nei confronti della [REDACTED] ai sensi dell'art. 2901 C.C., dell'atto di disposizione patrimoniale con il quale [REDACTED] ha provveduto a costituire fondo patrimoniale sull'immobile in oggetto.

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 (alla data di redazione della perizia):

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Atto di mutuo;

Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000;

A rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio in data 12/07/2007 ai nn. 10955/1368;

Iscritto/trascritto a Massa in data 13/07/2007 ai nn. 8484/2136

- Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 83000; Importo capitale: € 68867,48;

A rogito di Tribunale di Massa in data 07/06/2010 ai nn. 246;

Iscritto/trascritto a Massa in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005;

Note: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

L'ipoteca grava su più immobili, tra i quali quello oggetto della procedura esecutiva, di proprietà della sola [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 83000; Importo capitale: € 68867,48;

A rogito di Tribunale di Massa in data 07/06/2010 ai nn. 246;

Iscritto/trascritto a Massa in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568;

Note: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

L'ipoteca grava su più immobili, tra i quali quello oggetto della procedura esecutiva, di proprietà della sola ██████████

Si precisa che la presente risulta di rettifica alla precedente iscrizione n. 5750/1005 del 15/06/2010 nella quale era il soggetto a favore era stato erroneamente indicato come ██████████

██████████ anzichè ██████████

- Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di ██████████ contro ██████████
██████████

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 49070,26;

A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391;

Iscritto/trascritto a Massa in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337;

Note: Il creditore intervenuto ██████████ agisce quale procuratore di ██████████
██████████

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

L'ipoteca grava su più immobili, tra i quali quello oggetto della procedura esecutiva, di proprietà della sola ██████████

- Ipoteca legale attiva;

A favore di ██████████ contro ██████████

Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973);

A rogito di ██████████ in data 05/10/2015 ai nn. 362/6615;

Iscritto/trascritto a Massa in data 06/10/2015 ai nn. 8175/1127

- Ipoteca conc. amministrativa / riscossione attiva;

A favore di ██████████ contro ██████████

Derivante da: Avviso di accertamento esecutivo;

Importo ipoteca: € 1851635,20; Importo capitale: € 925817,60;

A rogito di ██████████ in data 06/12/2016 ai nn. 554/6616;

Iscritto/trascritto a Massa in data 20/12/2016 ai nn. 11633/1571

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████
██████████

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario in data 02/04/2015 ai nn. 945 iscritto/trascritto a Massa in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2835;

Note: Il creditore intervenuto ██████████ agisce quale procuratore di ██████████
██████████

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Il pignoramento colpisce più immobili, tra i quali quello oggetto della procedura esecutiva, di proprietà della sola [REDACTED]

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiali giudiziari del Tribunale di Massa in data 19/07/2016 ai nn. 1825;
Iscritto/trascritto a Massa in data 02/08/2016 ai nn. 7107/5112;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiale giudiziario in data 12/11/2016 ai nn. 3206 iscritto/trascritto a Massa in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650;
Note: Il creditore intervenuto [REDACTED] agisce quale procuratore di [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Il pignoramento colpisce più immobili, tra i quali quello oggetto della procedura esecutiva, di proprietà della sola [REDACTED]

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: ---

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Manutenzione straordinaria copertura fabbricato: 4.863,00 € (primo acconto)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 10.000,00 € circa, ad oggi verificate. Vd. Allegato 10 (comunicazione Amministratrice pro tempore)

Millesimi di proprietà:

- 162,10 millesimi generali - 198,20 millesimi scale - 190,00 millesimi di ascensore.

L'Amministratrice del Condominio specifica di aver ricostruito le tabelle millesimali dai bilanci redatti dai precedenti

Amministratori e di non essere in possesso del fascicolo originario.

Si evidenzia che le quote millesimali indicate potrebbero essere comprensive del garage che, in origine, faceva parte dell'unità immobiliare (vd. sezione "Consistenza") e che non risulta oggetto della presente procedura esecutiva. Le tabelle millesimali potrebbero dunque necessitare di revisione.

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] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 3/4 di piena proprietà proprietario/i ante ventennio al 12/04/2002.

In forza di: vd. note

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI – vd. note
Note: [REDACTED] acquista la quota di 1/4 di piena proprietà per successione in morte di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), den. 13 vol. 372 dell'Ufficio del Registro di Aulla, trascritta a Massa, in data 16/11/1984, ai nn. 8462/6936, devoluta per legge.

Risulta trascritta in Massa in data 28/09/2016, R.G. 8595 R.P. 6189, l'Accettazione Tacita di Eredità, nascente da Atto di Mutuo ricevuto dal Notaio Orlando Nalli in data 14/03/1983, Rep. 8191, trascritto in Massa in data 16/03/1983, R.G.1734 R.P.139.

La rimanente quota di 2/4 di piena era pervenuta a [REDACTED] con atto di vendita a rogito Notaio Isio Zannoni del 10/08/1979 Rep. 40212, trascritto il 21/08/1979 ai nn. 4799/3873.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/4 di piena proprietà proprietario/i ante ventennio al 15/11/2002 .

In forza di: vd. note

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI – vd. note
Note: [REDACTED] acquista la quota di 1/4 di piena proprietà per successione in morte di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), den. 13 vol. 372 dell'Ufficio del Registro di Aulla, trascritta a Massa, in data 16/11/1984, ai nn. 8462/6936, devoluta per legge.

Risulta trascritta in Massa in data 28/09/2016, R.G. 8595 R.P. 6189, l'Accettazione Tacita di Eredità, nascente da Atto di Mutuo ricevuto dal Notaio Orlando Nalli in data 14/03/1983, Rep. 8191, trascritto in Massa in data 16/03/1983, R.G.1734 R.P.139.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 3/4 di nuda proprietà dal 11/04/2002 al 15/11/2002.

In forza di donazione - a rogito di Notaio Raffaele Tamburrino, in data 11/04/2002, ai nn. 28458; trascritto a Massa, in data 02/05/2002, ai nn. 4118/2902.

Note: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dona a [REDACTED] la quota di 3/4 della proprietà dell'immobile,

[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/4 di piena proprietà e 3/4 di nuda proprietà, con usufrutto di [REDACTED] dal 15/11/2002 al 03/08/2004.

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa, in data 15/11/2002, ai nn. 1757; trascritto a Massa, in data 30/12/2002, ai nn. 12847/9185.

Note: Con Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Massa (Rep. 1757/2002), [REDACTED] acquista la quota di 1/4 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 03/08/2004 al 19/10/2006 .

In forza di vd. note.

Note: Riunione di usufrutto per consolidazione in capo al nudo proprietario per decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] [REDACTED] avvenuto in data 03/08/2004 (non rilevabile dai Registri Immobiliari)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 19/10/2006 al 12/07/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio, in data 19/10/2006, ai nn. 10189/966; trascritto a Massa, in data 23/10/2006, ai nn. 13674/9151.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 12/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio, in data 12/07/2007, ai nn. 10954/1367; trascritto a Massa, in data 13/07/2007, ai nn. 8483/5249.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43/1976 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di fabbricato uso civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/06/1976 al n. di prot. -

Numero pratica: 127/1976

Intestazione: [REDACTED] successivamente volturata a [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Variante alla 43/1976

Per lavori: di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare

Rilascio in data 27/11/1976 al n. di prot. -

Numero pratica: 23/1978

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla Licenza Edilizia 43/1976 e alla Licenza Edilizia 127/1976

Per lavori: variante in corso d'opera al fabbricato di civile abitazione
Rilascio in data 09/10/1978 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 06/06/1981 al n. di prot. -

Numero pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 214 - Prat. San. 146 SA
Intestazione: ██████████ in qualità di amm. del cond. "Santa Caterina"
Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: ristrutturazione interna, spostamento aperture e piccoli lavori in difformità dalla concessione
Presentazione in data 31/03/1987 al n. di prot. -
Rilascio in data 27/06/2012 al n. di prot. -

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Occorre innanzi tutto premettere che, stante il lungo lasso di tempo trascorso e le diverse successive varianti apportate al progetto, i documenti presenti nelle pratiche edilizie rinvenute presso gli archivi del Comune appaiono in disordine e talvolta difficilmente correlabili all'iter autorizzativo della specifica pratica.

Ciò premesso, dai documenti visionati emerge che la vasta terrazza di pertinenza dell'appartamento era in origine una semplice copertura dei locali box e cantine (vd. dettagli nella sezione Consistenza): non era infatti dotata di parapetti, non era accessibile (le scale oggi presenti sono state oggetto di condono) e non è stata mai computata tra le superfici non residenziali (Snr) correlate ai pagamenti degli oneri concessori.

Si evidenzia (vd. dettagli nella sezione Consistenza) che una parte della terrazza è costituita da un riempimento effettuato su area non di proprietà e, seppur di fatto annessa alla terrazza stessa, non è da considerarsi facente parte dell'unità immobiliare.

Nei documenti visionati, inoltre, la cantina pertinenziale era di dimensioni inferiori: allo stato attuale risulta essere stata ampliata inglobando una parte del corridoio e la cantina adiacente.

Nei grafici relativi all'appartamento sussistono alcune imprecisioni relativi al reale utilizzo dei locali, in particolare della cucina.

In conseguenza di ciò, è necessario presentare una pratica di sanatoria

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: la trasformazione della copertura in terrazza, la realizzazione dei parapetti, l'aumento di superficie della cantina e, con l'occasione, precisare le destinazioni d'uso dei locali, in particolare la posizione della cucina.

Si specifica che, nonostante l'ampliamento della cantina sia stato realizzato dal costruttore sin dall'origine (come dimostra la planimetria catastale dallo stesso redatta nel 1978) è probabile che per tale sanatoria venga richiesto l'intervento del Condominio in quanto l'incremento di superficie è avvenuto su corridoio condominiale.

Rilievi, pratica di sanatoria, spese tecniche, oneri e sanzioni: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/07/2012. Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 16/01/2014.
Zona omogenea:	U.T.O.E. 1 - Orturano - Bagnone
Norme tecniche di attuazione:	Fabbricato classificato BD - insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e di vicinato, disciplinato nelle N.T.A. all'art. 45 (vd. Allegati)
Strumento urbanistico Adottato:	Variante semplificata al R.U. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 26/01/2016.
Zona omogenea:	U.T.O.E. 1 - Bagnone Nord, Orturano
Norme tecniche di attuazione:	Fabbricato classificato BD - insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e di vicinato, disciplinato nelle N.T.A. all'art. 45 (vd. Allegati)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Trattasi di unità immobiliare composta da un appartamento sito al secondo piano (dal livello più basso), distinto con il numero interno 4, e da un'ampia cantina sita al piano sottostante avente accesso dal corridoio condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno di ampie dimensioni, tre camere da letto, due stanze pluriuso (studio o piccolo soggiorno), ampio ripostiglio/lavanderia, tre servizi igienici, corridoi e disimpegni, cinque balconi e vasta terrazza posta ad una quota inferiore.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale condominiale.

Si segnala quanto segue:

- è stato ricavato un secondo ingresso che però avviene dal terreno identificato catastalmente al mappale 531, percorrendo una viabilità sterrata di proprietà altrui.
- è stata annessa alla vasta terrazza una porzione di area pavimentata realizzata sul mappale 531 che, di fatto, non può essere considerata facente parte dell'unità immobiliare in oggetto.

Nel progetto originario si trattava di due distinti appartamenti che sono stati successivamente uniti senza apportare grosse modifiche alla distribuzione interna, ma semplicemente unendo i due soggiorni adiacenti ed eliminando il doppio ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **444,00**

E' posto al piano: secondo dal basso (compresi seminterrati)

L'edificio è stato costruito nel: 1976-1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 per l'appartamento, m. 3,70 per la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2 (parzialmente interrati)

Stato di manutenzione generale: Vd. NOTE

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione più che sufficiente ed è stato continuativamente abitato fino a poco tempo fa.

Le finiture e gli impianti, tuttavia, sono tipici dell'epoca di costruzione (seconda metà degli anni '70) e da allora non sono state apportate modifiche.

Gli infissi esterni sono in legno, in discrete condizioni, a vetro singolo con avvolgibili; le porte interne sono in legno, in parte cieche e in parte con specchiature in vetro; il portonicino di ingresso è di tipo blindato.

Le pavimentazioni sono in parte in marmo e in parte in ceramica (bagni e cucina).

Le pareti sono in parte intonacate e rifinite al civile e in parte rivestite con carta da parati (da sostituire).

I bagni e la cucina hanno rivestimento in piastrelle.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori con caldaia autonoma posta sulla terrazza che ha accesso dal locale ripostiglio/lavanderia; i corpi scaldanti sono in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti, presumibilmente, sono stati realizzati contestualmente alla costruzione del fabbricato e non sono forniti di dichiarazioni di conformità.

NOTE: lo stato generale di manutenzione del fabbricato, tenuto conto dell'epoca costruttiva, è discreto, eccezion fatta per il tetto che sarà oggetto di imminenti lavori di manutenzione straordinaria.

Si segnala, inoltre, la presenza di un rinforzo strutturale (vd. fotografie in Allegato) in corrispondenza di una porzione di fabbricato in oggetto, che interessa anche l'immobile in esame.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1976/1978
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante per assenza di fornitura

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosingolo con radiatori
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante per assenza di fornitura

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come già specificato nella sezione relativa alla Conformità Catastale, l'unità immobiliare identificata dal sub. 6 era inizialmente composta dall'appartamento, dalla cantina e da due garage.

Ciò è desumibile dalla planimetria catastale associata all'unità immobiliare (vd. Allegato 2), presentata in data 30/09/1978 prot. 473, che, tuttavia, riporta l'annotazione dell'Ufficio "non accettabile - da scindere in più U.I.U. (unità immobiliari urbane)", in quanto il garage avrebbe dovuto avere un'autonoma identificazione catastale.

L'operazione di scissione è stata effettuata d'ufficio in data 01/04/1983, in atti dal 12/06/1993, con la creazione del sub. 18 (garage).

Corre l'obbligo specificare che la creazione d'ufficio del sub. 18 (garage) non solo è stata totalmente ignorata dai proprietari dell'epoca, ma ha generato confusione in tutti gli atti di trasferimento (compravendite, donazioni, decreti di trasferimento) fino al 2006 compreso, in quanto è stata sempre riportata la descrizione del garage tra i beni oggetto di trasferimento, ma ne è stata regolarmente omessa l'esatta individuazione catastale non citando il sub. 18 che, di conseguenza, risulta ancora oggi intestato all'originario costruttore.

Solo nell'ultimo atto di trasferimento (compravendita con cui l'esecutata ha acquistato il bene nel 2007) non viene fatta menzione del garage, e questo, ad oggi, non risulta essere oggetto del pignoramento da cui origina il presente procedimento (nel contratto di mutuo tra l'esecutata e il creditore precedente non viene fatta menzione del garage e il pignoramento non ne riporta la descrizione).

Un elemento che ha generato dubbi in merito alla consistenza del bene riguarda la proprietà esclusiva della vasta terrazza posta ad una quota lievemente inferiore rispetto a quella dell'appartamento.

I dubbi sono stati generati da:

- l'ultimo atto di compravendita descrive una "vasta veranda", termine non idoneo a definire la terrazza;
- nel progetto autorizzato in Comune, tale superficie non rientra nel computo delle terrazze, e quindi era intesa come copertura piana dei locali sottostanti;
- la planimetria catastale presentata nel 1978 non indica in maniera inequivocabile l'utilizzo a terrazza tant'è che l'Agenzia delle Entrate (Territorio) l'ha esclusa dal computo delle superfici scoperte inserite in visura.

Per tali motivi, la scrivente ha provveduto ad esaminare tutti gli atti di trasferimento del bene in oggetto e in particolare il primo (Atto Zannoni del 25/07/1979, tr. a Massa il 21/08/1979 RP 3873), nel quale il costruttore, alienando l'appartamento indicava:

"la copertura dei locali garage e cantina, a tetto piano praticabile, è attualmente di proprietà della parte venditrice e verrà venduta quale pertinenza dell'appartamento sito al piano secondo distinto con n. interno 4".

La vasta terrazza risulta dunque pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto, salvo quanto nel seguito specificato.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è infatti emerso che, allo stato attuale, risulta annessa alla terrazza in oggetto un'ulteriore porzione di area pavimentata, realizzata sul terreno individuato catastalmente al mappale 531 (catastalmente intestato all'originario costruttore) che, di fatto, non può essere considerata ricompresa nell'unità immobiliare oggetto della presente perizia e, pertanto, verrà esclusa dal 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, cantine, giardini).

Nel caso specifico:

- balconi, terrazze e simili, direttamente comunicanti, si utilizza un coefficiente pari al 30% fino alla superficie di mq. 25, la parte eccedente viene ponderata con coefficiente pari al 10%.
- cantine e simili, non direttamente collegati all'appartamento, si utilizza un coefficiente pari al 25%

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	228,00	1,00	228,00
Balconi e terrazze (fino a mq. 25)	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Balconi e terrazze (oltre mq. 25)	sup lorda di pavimento	177,00	0,10	17,70
Cantina	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
		444,00		256,70

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: 2-2016

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800/970

Valore di mercato max (€/mq): 1200/1450

I valori indicati si riferiscono a Zona extraurbana /Zona centrale (l'immobile è posto nell'area di cerniera tra le due).

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 alla posizione, allo stato di conservazione e alla vetustà dell'immobile.

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
 Fascia extraurbana / Zona collinare e montana: 800 /1.200 €/mq.
 Fascia centrale / Zona centro - Piano di Bagnone - Nezzana: 970 /1.450 €/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>
Appartamento	228,00	€ 1.200,00	€ 273.600,00
Balconi e terrazze (fino a mq. 25)	7,50	€ 1.200,00	€ 9.000,00
Balconi e terrazze (oltre mq. 25)	17,70	€ 1.200,00	€ 21.240,00
Cantina	3,50	€ 1.200,00	€ 4.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 308.040,00
Valore corpo	€ 308.040,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 308.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 308.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	256,70	€ 308.040,00	€ 308.040,00

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%)	€ 46.206,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 244.134,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 244.134,00

Data generazione: 01-06-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Sarah Scaletti

Elenco Allegati

Allegato 1

Visura catastale

Allegato 2

Planimetria catastale (Non Accettata Dall'agenzia Entrate)

Allegato 3

Estratto di mappa

Allegato 4

Localizzazione lotto su carta topografica

Allegato 5

Localizzazione lotto su ortofotocarta

Allegato 6

Documentazione fotografica

Allegato 7

Titoli edilizi

Allegato 8

Estratto di R.U. e. N.T.A.

Allegato 9

Rilievo stato di fatto

Allegato 10

Comunicazione mail amministratrice condominio – Millesimi – Spese condominiali

Allegato 11

Estratto per riassunto atto di matrimonio