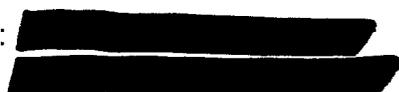

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **95/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Nicola Boni**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Via Volpara n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: **001**

Corpo: **A**

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 99, particella 651, subalterno 9, categoria A/2, classe 5,
consistenza 7 vani, superficie 135 mq, rendita € 1.102,64

Scheda catastale: MS0070429 del 03/11/2006,

Intestata a: [REDACTED]

Indirizzo: Via Volpara , piano S1-T-1, Comune Massa

2 **Stato di possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. **Creditori Iscritti**

[REDACTED]
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5. **Comproprietari**

Regime Patrimoniale: Acquistato in regime di comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Volpara - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Prezzo di vendita: **€ 263.500,00**



Beni in Massa (Massa Carrara)
Via Volpara

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Massa (MS) CAP: 54100 - Via Volpara n. 13

Quota e tipologia del diritto: complessivamente 1/1 di piena proprietà

Quota 1/2 di piena proprietà - [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Separato -

Regime Patrimoniale: Acquistato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota 1/2 di piena proprietà - [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Separato -

Regime Patrimoniale: Acquistato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3) :

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 99, particella 651, subalterno 9, categoria A/2, classe 5,
consistenza 7 vani, superficie 135 mq, rendita € 1.102,64

Intestata a: [REDACTED]

Indirizzo: Via Volpara , piano S1-T-1, Comune Massa

Scheda catastale: MS0070429 del 03/11/2006 (Allegato n 5),

Parti comuni: la corte BCNC (bene comune non censibile) individuata al catasto fabbricati al foglio 98 mappale 533 subalterno 3 e foglio 99 mappale 651 subalterno 3, è comune a tutti i subalterni del mappale 533 del foglio 98 e mappale 651 del foglio 99. Quindi l'appartamento oggetto di stima vanta i diritti sulla corte comune BCNC individuata al catasto fabbricati al foglio 98 mappale 533 subalterno 3 e foglio 99 mappale 651 subalterno 3 (Vedi elaborato planimetrico allegato n. 4)

Confini: Appartamento mappale 651 subalterno 8, area condominiale mappale 651 subalterno 3, mappale 412, mappale 579 dl foglio 99

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



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto stima è periferica, distante circa un chilometro dal centro cittadino di Massa, ed è caratterizzata da costruzioni isolate di piccola o media dimensione ad uso prevalentemente residenziale (Allegato n. 1).

Si ritiene che il un livello di commerciabilità per gli immobili residenziali situati nella zona sia mediocre.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato dalla Esecutata [REDACTED] e alle figlie [REDACTED]

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** A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro [REDACTED] importo ipoteca € 1.500.000, derivante da ipoteca volontaria, iscritta a Massa Carrara in data 08/04/2005 al n. 659 di particolare;

Note: Annotamento del 13/01/2007 n. 70 del registro particolare per "frazionamento in quota"; all'unità in perizia, censita al catasto fabbricati al foglio 99 mappale 51 subalterno 9 è stato iscritto un importo capitale di € 250.000 ed ipoteca di € 500.000, quota che gli acquirenti [REDACTED] e [REDACTED] si sono accollati in sede di rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 17/01/2007 rep. N. 80384 (Allegato n. 8)

Nota: Non risulta annotamento di cancellazione

- **Ipoteca volontaria** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] importo ipoteca € 170.000, derivante da ipoteca volontaria, iscritta a Massa Carrara in data 14/05/2009 al n 758 di particolare



4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Massa Carrara in data 08/04/2015 al n. 2073 di particolare;

- Verbale di pignoramento immobiliare a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] trascritto a Massa Carrara in data 14/07/2017 al n. 4481 di particolare;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art 2645-ter C.C., trascritto a Massa Carrara in data 26/01/2015 al n. 444 di particolare; L'atto di riferimento datato 12/09/2014 depositato in cancelleria del Tribunale di Massa il 23/11/2014 si tratta di "Ricorso per separazione consensuale dei coniugi" con il quale, tra l'altro, all'art. 5 [REDACTED] costituisce vincolo di destinazione fiduciaria in favore delle figlie [REDACTED] sui seguenti diritti sopra beni immobili:

a) diritto di proprietà per la propria quota di 1/2 sull'immobile sito i Comune di Massa Via Volpara n. 13,.. appartamento.. censito al Catasto urbano al foglio 99 mappale 651 subalterno 9. (vedi dettagli nell'atto allegato n. 9)
N.B. il vincolo viene apposto dopo le iscrizioni ipotecarie..

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.250,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.235,54 (Allegato n. 20c)
Millesimi di proprietà: 200/1000
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

Informazioni sulle spese condominiali insolute

Si è preso contatto con l'Amministratore Condominiale Sig. [REDACTED] per conoscere lo stato dei pagamenti delle rate condominiali pregresse.

L'Amministratore ci ha fatto pervenire i rendiconti delle spese condominiali relative agli anni 2016 e 2017 (Allegati nn. 20a e 20b) e la situazione personale relativa all'unità in perizia:

Prima dell'anno 2016 risulta un insoluto di € 1.361,43

Insoluto fine anno 2016 € 2.587,23

Nell'anno 2017 sono stati effettuati versamenti per un importo di € 1000

Insoluto rate condominiali ala data odierna € 2.235,54

Note: Considerato che le spese condominiali annue variano dalle € 700,00 ad un massimo di € 1.250,00, in via cautelativa si decurta dal valore i stima dell'immobile la somma di € 2.500,00 che corrisponde alla cifra massima potenzialmente insoluta dei due anni precedenti la vendita.



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] titolare dei diritti 1/2 della piena proprietà
- [REDACTED] titolare dei diritti di 1/2 di piena proprietà,

Coniugi che acquistarono il bene in regime di comunione legale dei beni ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita rogito di Notaio Rodolfo Vigliar in data 17/01/2007 repertorio n. 80384 raccolta n. 4584, trascritto a Massa Carrara in data 18/01/2007 al n. 369 di particolare (Allegato n.8).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Attestazione di conformità in sanatoria** Rep. n. 54515 del 09/11/2004 (Allegato n. 10)
Intestazione: [REDACTED] ed altri
Per lavori: Riporto di materiale lapideo e terreno all'interno di terreno
Rilascio in data 09/11/2004 al n. di prot. 54515

- **Concessione edilizia** n. 53840 del 09/12/2004 (Allegato n. 11)
Intestazione: [REDACTED] ed altri
Per lavori: Per la realizzazione di fabbricato residenziale composto da 5 unità immobiliari
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 09/11/2004 al n. di prot. 53840

NOTE: **Inizio Lavori** il 04/04/2005 (Allegato n. 12)

- **Permesso di costruire** (Variante) n. 56224 del 20/12/2005 (Allegato n. 13)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 53840 del 09/11/2004
Oggetto: variante
Rilascio in data 20/12/2005 al n. di prot. 56224
- **Variante finale** protocollo n. 58091 depositata il 14/11/2006 (Allegato n.14)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante finale
Per lavori: Variante finale alla CE n. 53840 del 09/11/2004 e successiva variante n. 56224 del 20/1/2005
Oggetto: variante
Rilascio in data 14/11/2006 al n. di prot. 58091

NOTE: **Fine lavori** dichiarata il 04/12/2006 depositata il 14/12/2006 protocollo 57116 (Allegato n. 15)

- **Certificato di abitabilità** del 08/05/2007 protocollo 20892 (Allegato n. 17)
- **DIA - Denuncia di inizio attività** prot. 57258 del 21/04/2006 (Allegato n. 16)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Realizzazione di recinzione
Presentazione in data 21/04/2006 al n. di prot. 57258



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano interrato utilizzo abusivo della porzione indicata nei grafici allegati ai titoli edilizi e sulla planimetria catastale quale "**parte non utilizzabile**" (Allegati nn. 5, 11b, 13c, 14c); dopo la fine lavori è stata eliminata abusivamente la parete che divideva la cantina dalla parte non utilizzabile (vedi nota sul grafico relativo al piano interrato dell'allegato n. 6).

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi come nello stato autorizzato dai titoli edilizi

Descrizione delle opere da sanare: Ricostruzione della parete eliminata così come riportato sui titoli edilizi

Note: Il computo metrico delle spese edili per ricostruire la parete è riportato nel dettaglio nell'allegato n. 18 alla perizia. Le spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi ammonta ad € 4.000,00, soma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

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

Strumento urbanistico Approvato:	PRG Piano regolatore generale anno 1980
Zona omogenea:	Saturazione B4
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 19)
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015, pubblicato sul BURT n. 42 del 21/10/2015
Zona omogenea:	CD MBD _ Sottosistema funzionale della città diffusa media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Art 30 delle NTA (Allegato n. 19b)

Note sulla conformità: Nessuna.

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

L'immobile in stima è una porzione una palazzina formata da sei appartamenti.

Il fabbricato e la relativa area di pertinenza sono suddivisi in due parti dalla linea di separazione tra i due mappali 533 del foglio 98 e 651 del foglio 99 (Vedi elaborato planimetrico allegato n. 4).

Gli appartamenti di testata sono dei terratetto formati da piano interrato, piano terra e piano primo, mentre i quattro appartamenti centrali sono sviluppati due al piano terra e primo e gli altri due al piano primo e secondo.

Il lotto di pertinenza comprende un vialetto di collegamento con la strada pubblica Via Volpara ed una strada di distribuzione interna, entrambi beni comuni non censibili a tutte le unità abitative presenti; detti spazi comuni sono individuati con il subalterno 3 mappale 533 del foglio 98 e subalterno 3 mappale 651 del foglio 99.

Inoltre l'area libera è occupata da posti auto esclusivi e dalle aree di pertinenza esclusive degli appartamenti.



Il bene oggetto di perizia è un appartamento terratetto, con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo, situato nella testata lato sud-est del fabbricato.

L'appartamento è formato da:

- piano interrato comprendente un solo vano adibito a cantina
- piano terra formato da cucina/pranzo, soggiorno, bagno con antibagno
- piano primo formato da tre camere, bagno, disimpegno e due balconi.

I piani all'interno sono collegati da scala in legno.

Secondo i titoli edilizi e la planimetria catastale (Allegato n. 5) al piano interrato si dovrebbe avere una porzione regolarmente adibita a cantina ed una "parte non utilizzabile", che corrisponde a circa 1/3 della superficie;

La "parte non utilizzabile" è un volume realizzato per motivi strutturali ma non fruibile per l'uso abitativo; si è invece rilevato un unico vano, quindi con un utilizzo abusivo della "parte non utilizzabile".

Si dovrà provvedere a ripristinare i locali del piano interrato come nello stato autorizzato dai titoli edilizi, ricreando la "porzione non utilizzabile, pertanto la relativa superficie si esclude dalla valutazione.

La corte esclusiva è sistemata a giardino; la corte è dotata di accesso carraio che permette la sosta all'interno della proprietà di due autovetture.

1. Quota e tipologia del diritto: Complessivamente diritto di 1/1 di piena proprietà

Quota 1/2 di piena proprietà - [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Separato -

Regime Patrimoniale: **Acquistato in regime di comunione legale dei beni con** [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Quota 1/2 di piena proprietà - [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: **Separato** -

Regime Patrimoniale: **Acquistato in regime di comunione legale dei beni con** [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

E' posto al piano: primo interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Inizio lavori anno 2005, completamento lavori anno 2006

Altezza interna: ha un'altezza utile interna del piano terra e primo altezza mt 2.70, del piano interrato mt 2.50

L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente; le finiture hanno subito un naturale invecchiamento dalla costruzione avvenuta nell'anno 2006 (Vedi documentazione fotografica Allegato n. 7) .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti



Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: Vetri con vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	condizioni: Piastrelle in ceramica
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino di ingresso rinforzato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti:	
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto Riscaldamento	A termosifoni alimentato da caldaia singola a gas metano
Impianto Idraulico	Alimentato da acquedotto comunale

Dati Tecnici :

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
Cantina al piano interrato	sup reale lorda	36,00	1,00	36,00
Balconi	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
Terreno pertinenziale	sup reale netta	145,00	1,00	145,00

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

4

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa;
 Ufficio tecnico di Comune di Massa ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona, valori OMI, stime , perizie giudiziarie e atti di compravendita di beni immobili simili a quello da stimare..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il valore al mq è stato determinato tenuto conto della zona dove è ubicato l'immobile (ritenuta con un grado di commerciabilità mediocre), dell'anno di costruzione (il fabbricato è stato ultimato nell'anno 2006), della presenza di posti auto all'interno della proprietà, del livello di finitura (finiture del tipo medio/economico)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	106,00	€ 2.000,00	€ 212.000,00
Cantina al piano interrato	36,00	€ 1.000,00	€ 36.000,00
Balconi	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00
Terreno pertinenziale	145,00	€ 100,00	€ 14.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 270.000,00
Valore corpo			€ 270.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 270.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 270.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	€ 270.000,00	€ 270.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Potenziali insoluti di natura condominiale dei due anni precedenti la vendita : € -2.500,00

Spese edili per la regolarizzazione delle opere abusive € -4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 263.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 263.500,00



Allegati

- 1a- Stradario Comune di Cararra
- 1b- Mappa con vista realistica della zona
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Elaborato planimetrico
- 5- Planimetria catastale
- 6- Piante degli immobili
- 7- Documentazione fotografica del bene
- 8- Titolo di provenienza 1
- 9- Ricorso per separazione consensuale
- 10- Attestazione di conformità n. 54515/2004
- 11- Concessione Edilizia n. 53840/2004
- 12- tagliando A di inizio lavori
- 13- Permesso di costruire (variante in co) n. 56224/2005
- 14- Variante finale del 14/11/2006
- 15- Tagliando C di fine lavori
- 16- DIA n. 57258/2006
- 17- Abitabilità
- 18- Spese regolarizzazione edilizia
- 19- Stralcio Regolamento Urbanistico
- 20- Spese condominiali insolute

Data generazione: 21-11-2017

II C.T.U.
Arch. Marco Bondielli

