
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **11/2018**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Muracchioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

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

BENE: Via Carriona n. 360 - Raglio - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Identificativi catastali: foglio **73**, particella **74**, subalterno **6**, categoria **A/5**, classe **3**, consistenza **3,5** vani, superficie **56** mq, rendita € **177,14**

Categoria: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Indirizzo: **Comune di Carrara Via Carriona n. 360,**
Piano: **2.**

Intestazione:

Scheda catastale: **protocollo 2186 del 06/12/1979**

2 STATO DI POSSESSO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti:

5 COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO DI VENDITA DEL BENE

Prezzo da libero: € 64.530,00

**Beni in Carrara (MS)
Località Raglio
Via Carriona n. 360**

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 ultrapopolare [A5]

sito in Carrara (MS) CAP: 54037, frazione Raglio, Via Carriona n. 360

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

Dati catastali: foglio **73**, particella **74**, subalterno **6**, categoria **A/5**, classe **3**, consistenza **3,5** vani, superficie **56** mq, rendita € **177,14**

Categoria: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Indirizzo: **Comune di Carrara Via Carriona n. 360,**

Piano: **2.**

Intestazione:

Scheda catastale: planimetria **protocollo 2186 del 06/12/1979 (Allegato n.4)**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale protocollo n. 2186 del 06/12/1979, per quanto concerne la distribuzione interna dei vani, non è conforme allo stato dei luoghi (Allegato n.4);

Regolarizzabili mediante: necessita l'inoltro di denuncia di variazione per diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare: E' stata eliminata la parete che divideva la originaria cucina dalla zona pranzo, creando di fatto un unico vano; realizzazione di intercapedine; chiusura del vano scala (se non viene rimossa).

Note: Le spese necessarie alla regolarizzazione degli atti catastali sono state stimate in € 1.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

Quota e tipologia del diritto

- Quota di 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Confini: L'unità confina con Strada Via Galissano, distacco su corte comune dello tasso mappale 74, scale condominiali, fabbricato mappale 58, s.a.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella zona a monte della località di Avenza, frazione di Raglio, caratterizzata da una bassa densità edilizia di costruzioni di piccola o media dimensione a prevalente destinazione residenziale, con la presenza nelle vicinanze di aziende dedicate alla lavorazione di prodotti lapidei (Allegato n. 1).

L'unità fa parte di un aggregato di case di vecchia costruzione disposte in linea attestata sulla Via Galissano a partire dalla Via Carriona.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità, identificato dal mappale 74 del foglio 73, è formato da due corpi, uno a due piani fuori terra ed uno tre piani; l'unità in perizia è situata al secondo piano di quest'ultimo corpo; un vano scala comune centrale da accesso alle diverse unità presenti.

Fa parte dell'edificio una corte comune a tutte le unità del mappale, accessibile anche alle autovetture da Via Carriona tramite una stradello che attraversa le proprietà di terzi (vedi la demarcazione di detta stradello della linea tratteggiata riportata sulla mappa catastale allegato n. 2).

La corte comune è utilizzata quale parcheggio condominiale; non è stato rintracciato un regolamento di condominio che regola l'utilizzo della corte.

Caratteristiche zona: periferica Poco commerciale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

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: Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di
contro

Derivante da: Verbale pignoramento immobili trascritto a Massa Carrara in data 31/01/2018 al n. 647 di particolare;

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:

L'esecutato in sede di sopralluogo ha dichiarato che, nonostante la presenza di più unità e di parti comuni, manca la figura dell'amministratore di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa, in data 15/07/2016 repertorio n. 139; trascritto a Massa Carrara, in data 01/08/2016, al n. 5061 di particolare (Allegato n. 7a).

Note: E' seguita a Rettifica integrazione, al Decreto di Trasferimento Immobili di cui sopra, del 07/09/2016 repertorio n. 161, trascritto il 05/10/2016 al n. 6365 di particolare.

Titolo precedente: In precedenza l'immobile oggetto di perizia era pervenuto al precedente proprietario a seguito di "Contratto di Donazione" Notaio Carlo Cardì Cigoli, in data 15/02/1980, ai nn. 11269; registrato a Carrara in data 03/03/1980, al n. 475 vol 175; trascritto a Massa Carrara in data 07/03/1980 al n. 1193 di particolare (Allegato n. 8).

Note: Dalla lettura dell'atto (articolo quinto) si apprende che la donante dona a l'immobile in Carrara e precisamente:

"a) della casa in Via Carriona civico 362... due vani al piano terreno e due vani con cucinino e gabinetto al piano secondo....Per detti immobili sono state presentate in catasto denunce di variazione protocolli nn. 2184 e 2186 del dicembre 1979" (Allegato n. 8).

Quindi tra le porzioni esclusive oggetto di donazione non è stato in alcun modo citato il disimpegno posto allo stesso piano dell'appartamento.

Nell'anno 1979 mese di dicembre, quindi poco prima della stipula dell'atto di donazione

del marzo 1980, l'intero fabbricato di cui al mappale 74 è stato accatastato.

Dalla visione delle planimetrie catastali prot. 2185/1979 relativa al magazzino al piano terra al sub 2 (Allegato 9a), prot. 2181/1979 relativa all'appartamento del piano primo sub. 4 (Allegato 9b) e prot. 2186/1979 relativa all'appartamento al piano secondo sub. 6 oggetto di perizia (Allegato 9c), possiamo constatare che compare nelle tre unità il vano scala che è quindi da intendersi comune.

Inoltre sull'ultima planimetria citata prot. 2186/1979 relativa all'appartamento oggetto di stima non compare la pannellatura che è stata rinvenuta durante il sopralluogo che divide il vano scala dalla porzione utilizzata impropriamente in maniera esclusiva dall'appartamento; detta divisione non comparendo sulla planimetria dell'anno 1979 si presume che sia stata posta in essere dopo l'atto di donazione del marzo dell'anno 1980.

In conclusione, dalle considerazioni sopra esposte, il CTU ritiene che lo spazio ingresso/disimpegno posto al piano secondo, che viene utilizzato dal proprietario dell'appartamento in maniera esclusiva, sia da considerarsi una porzione del vano scala comune ad altre unità di altra proprietà e non può rientrare nella consistenza esclusiva dell'immobile oggetto di perizia; rimane uno spazio comune.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Il fabbricato di cui fa parte il bene in perizia è stato edificato prima del 01/09/1967

NOTE: Il fabbricato di cui fa parte il bene in perizia è presente sulle mappe di impianto del catasto fabbricati (Allegato n. 9d), pertanto si suppone che l'edificio era esistente prima dell'anno 1942.

7.1 Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è stato edificato in data anteriore il 01/09/1967; si rileva la presenza del fabbricato prima dell'anno 1942 (Vedi mappa di impianto del Catasto - Allegato n. 9d).

Lo stato del fabbricato nell'anno 1979 è documentato dalla planimetria protocollo 2186 del 06/12/1979 (Allegato n. 4).

Rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo avvenuto in data 09/10/2018 si sono ravvisate le seguenti differenze (Vedi grafico allegato n. 10 che evidenzia le opere realizzate abusivamente):

- 1- Eliminazione della parete divisoria tra la cucina ed il pranzo, venendosi così a creare un'unico vano;
- 2- Chiusura con vetrata di porzione del vano scala comune posto al piano secondo, creando uno disimpegno che unito all'appartamento crea uno spazio ad uso esclusivo;
- 3- Nella camera da letto è stato realizzata una tramezzatura che crea un'intercapedine triangolare su un lato del vano.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Carrara non sono stati rintracciati titoli edilizi che abbiano autorizzato o dichiarato le avvenute variazioni, pertanto le opere edilizia descritte ai punti precedenti 1 2 e 3 sono da considerarsi edificate abusivamente .

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT

65/2014 o ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi.

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne

Note: La eventuale richiesta di sanatoria relativa alla chiusura del vano scale deve essere richiesta o autorizzata da tutti i comproprietari della parte comune.

Note generali sulla conformità: I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 4.000,00 che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 11)
In forza della delibera:	n. 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	A2-Edifici e complessi di valore storico architettonico e/o documentario
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 10 e 19 (Allegato n. 11b)

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione dell'immobile:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A

Porzione di fabbricato, consistente in appartamento situato al piano secondo di fabbricato di vecchia costruzione, comprendente cucina/pranzo, camera, bagno, con la proprietà di disimpegno ricavato dalla chiusura del vano scala condominiale (Allegato n. 5 e 6).

Riguardo al citato disimpegno, il CTU ha potuto constatare che l'ambiente comprendente il pianerottolo alla fine dell'ultima rampa di scale e i gradini che danno accesso al bagno, è utilizzato dall'appartamento oggetto stima; il disimpegno è stato reso autonomo dal vano con l'installazione di una parete vetrata che corre lungo l'interno della rampa ed una porta di ingresso e quindi annesso all'appartamento in uso esclusivo senza essere in possesso di alcun titolo (vedi nota di approfondimento nel capitolo relativo alla provenienza)

1. Quota e tipologia del diritto

– Quota di 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: Prima dell'anno 1942
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 6 del mappale 74 foglio 73;
 ha un'altezza utile interna di circa: vani principali mt 2.75, bagno altezza media 2,31
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione del fabbricato sia all'esterno è stato definito mediocre (Vedi documentazione fotografica allegato n. 6).

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per essere riportato in una condizione di normalità: le facciate esterne necessitano di restauro, le finiture e gli infissi devono essere rinnovati e gli impianti devono essere revisionati e messi a norma.

All'interno degli ambienti, in alcune zone del soffitto e all'incrocio con le pareti verticali, si sono rilevate delle estese macchie di tonalità scura che potrebbero essere state causate da infiltrazioni provenienti dalla copertura o da fenomeni di condensa; nel bagno le macchie sono estese a tutta la superficie del soffitto (vedi documentazione fotografica foto 9, 10, 11 e 12 allegato n. 6)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno protezione: persiane ; materiale protezione: legno ; condizioni: scarse - Note: Finestre con vetro singolo
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; condizioni: da normalizzare - Note: Il manto di copertura necessita di revisione, anche considerando le macchie umide rilevate sul soffitto dell'appartamento
Pareti esterne	materiale: Muratura di pietrame ; coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento ; condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: Piastrelle di ceramica ; condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: Piastrelle di ceramica ; condizioni: scarse
Scale	posizione: Scale condominiali , rivestimento: marmo condizioni: da normalizzare

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas con elementi radianti termosifoni in alluminio
Stato impianto	Mediocre
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Varie: Bagno dotati di elementi in ceramica, comprendenti doccia, lavabo, vaso e bidet

Dati dimensionali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

Accessori A

1. Diritto alle parti comuni (corte e scale condominiali) Sviluppa una superficie complessiva di Circa mq 180 mq
 Valore a corpo del diritto alle parti comuni: € 2000

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

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

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 Carrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona;
 Altre fonti di informazione: Stime giudiziarie, vendite di immobili simili, valori OMI. conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]
con annesso Diritto alle parti comuni (corte e scale condominiali)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	57,00	€ 1.400,00	€ 79.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.800,00
Valore corpo	€ 79.800,00
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 81.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con Diritto alle parti comuni (corte e scale condominiali)	57,00	€ 81.800,00	€ 81.800,00

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%) € 12.270,00

A sottrarre le spese necessarie per la regolarizzazione degli atti catastali € -1.000,00

A sottrarre le spese da sostenere necessarie per la regolarizzazione edilizia del bene € -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: **€ 64.530,00**

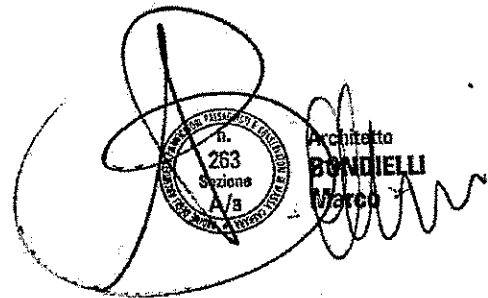
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 64.530,00**

Allegati

- 1- Stradario con localizzazione immobile oggetto di stima
- 2-Estratto di mappa
- 3-Visure catasto
- 4-Panimetria catastale
- 5-Rilievo dell'immobile scala 1/100
- 6-Documentazione fotografica del bene
- 7-Titolo di provenienza
- 8-Titolo precedente
- 9-Planimetrie catastali altre unità e mappa impianto
- 10-Planimetria con evidenziato gli abusi edilizi
- 11-Stralcio Regolamento Urbanistico e NTA

Data generazione: 18-10-2018

II C.T.U.
Arch. Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

The image shows a circular professional stamp of the Italian Association of Architects (Ordine degli Architetti). The stamp contains the text: "n. 263", "Sezione A/S", and "C.T.U.". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.