
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa**

contro: 

N.R.G. E.I. 135/2018

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G6280
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: Appartamento in condominio, Via Werther Muttini n. 18 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Lotto unico

1 DATI CATASTALI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **102**, particella **453**, subalterno **7**, indirizzo Via Werther Muttini n. 18, interno 7, piano 1, Carrara, categoria a/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 43 mq (escluse aree scoperte), rendita € 485,47

2 STATO DI POSSESSO

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa
BANCO BPM S.P.A
Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.

5 COMPROPRIETARI

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: 1/2 [REDACTED], 1/2 [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 78.601,00

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Marina di Carrara
Via Werther Muttini n. 18

Lotto: 001 - Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI. Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo civile sita in Marina di Carrara, Via Werther Muttini n. 18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], foglio 102, particella 453, subalterno 7, indirizzo Via Werther Muttini n. 18, interno 7, piano 1, comune Carrara, categoria a/2, classe 4, consistenza 4, superficie 43 mq (escluse aree scoperte), rendita € 485,47
Derivante da: COMPREVENDITA del 01/02/1991, trascrizione del 18/02/1991, RG 1400, RP 1096, Repertorio n. 13153 del 01/02/1991, Pubblico Ufficiale: Carozzi Anna Maria

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza [REDACTED] - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Note sulla conformità catastale: L'immobile è catastalmente conforme.

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

NO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Marina di Carrara è una località balneare della costa apuana, frazione del comune di Carrara, costituita da un agglomerato urbano intervallato da pinete e parchi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, dove si trova la stazione ferroviaria di Carrara-Avenza, mentre a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana. L'immobile è situato in zona residenziale/commerciale, a circa 500 metri dal centro di Marina di Carrara e a circa 700 metri dal mare. La zona è dotata di tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole elementari, medie e superiori (Buona), Impianti sportivi (Buona), Farmacia (Ottima), Ospedale pubblico (Buona), Negozi e supermercati (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo di Carrara, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Duomo di Carrara, Duomo di Massa, Scavi archeologici di Luni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m, Stazione ferroviaria 2,9 km, Casello autostradale Carrara 2,3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BANCO BPM S.P.A contro [REDACTED], Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75.000,00

- **Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. contro [REDACTED], Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 66.545,46

- **Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. contro [REDACTED], Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 199.027,94

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED]; A rogito di Uff. Giudiziario Tribunale di Massa in data 09/08/2018 ai nn. 2557/2018 iscritto/trascritto in data 11/09/2018 ai nn. R.P.6269/R.G.8236;

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: circa 600,00 €/anno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

L'ultimo bilancio approvato dall'Assemblea condominiale è quello relativo al rendiconto 01/07/2015- 30/06/2016. Non sono ancora state deliberate le spese degli anni successivi.

Non è pertanto possibile calcolare le rate insolute degli ultimi due anni di esercizio. Sulla base della scheda inviata dall'amministratore, sono approssimativamente stimate in € 1.152 (96,00 € x 6 rate x 2 anni).

L'amministratore del Condominio ha comunicato che è prevista la video ispezione delle canne fumarie, senza precisare la data di delibera e il relativo costo.

Millesimi di proprietà:

Millesimi di proprietà: 16

Millesimi di scale/ascensore: 9

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio CAROZZI ANNA MARIA, in data 01/02/1991, ai nn. 13153; trascritto a Massa, in data 18/02/1991, ai nn. 1400/1096.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 260 del luglio 1979

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 20/06/1984.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La sagoma dell'edificio, e di conseguenza dell'unità immobiliare, non è conforme alla concessione edilizia. La finestra del bagno non è presente nella concessione edilizia. Vi sono piccole difformità sulle distribuzioni interne.

Regolarizzabili mediante: Art. 206 bis della L.R. 65/2014

Sanzione prevista dall'Art. 206 bis della L.R. 65/2014 più spese redazione pratica: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: la stima delle spese è da considerarsi indicativa, in quanto la sanatoria riguarda l'intero condominio.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento in condominio**

Appartamento situato al piano primo di condominio di 7 piani fuori terra, oltre un piano interrato adibito ad autorimessa (di proprietà esclusiva di alcuni condomini).

L'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale.

E' composto da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed un bagno, per una superficie lorda complessiva di 44 mq, oltre ad un piccolo terrazzo accessibile dal soggiorno di circa 6 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Sposato -

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Sposato -

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie appartamento 44 mq lordi + terrazza 6 mq

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1980-1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non è mai stato oggetto di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 7;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sono state evidenziate dall'amministratore di condominio perdite di acqua dalle tubazioni del servizio igienico, dichiarate risolte a seguito di intervento manutentivo.

Alla prossima assemblea condominiale è prevista la discussione di opere di manutenzione sui calcestruzzi deteriorati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **tapparelle in materiale plastico**

condizioni: **discrete**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento interno/esterno: intonaco/ piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: Ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: Portone blindato anta singola a battente condizioni: discrete

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1984
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori in alluminio alimentati da caldaia a tiraggio naturale
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24 kW
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Terrazzo	sup netta	6,00	0,30	1,80
		50,00		45,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Valore di mercato max (€/mq): 2500

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

Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca data delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);

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

Comune: CARRARA

Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI CARRARA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: Normale

da 1750 a 2500 e/mq;

Altre fonti di informazione: Siti di pubblicazione annunci immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento in condominio. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	44,00	€ 2.100,00	€ 92.400,00
Terrazzo	1,80	€ 2.100,00	€ 3.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.180,00
Valore corpo			€ 96.180,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.180,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio	Abitazione di tipo civile [A2]	45,80	€ 96.180,00	€ 96.180,00

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%)	€ 14.427,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.152,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.601,00
---	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita:

Non soggetta ad IVA

Allegati

Ispezione ipotecaria
Nota di trascrizione della compravendita
Atto di provenienza
Visura catastale storica
Estratto di mappa
Planimetria catastale in atti
Concessione edilizia
Planimetria – restituzione grafica
Documentazione fotografica
Spese condominiali

Massa, 29 maggio 2019

L'Esperto alla stima
Lucia Drandi