

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 140/2018
Data udienza: 11/09/2019

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

Custode Giudiziario: **Avv. Roberta Catapiani**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento ad uso civile abitazione</p>
--

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Email: m.edifizi@tiscali.it

Pec: maria.edifizi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via San Giuseppe Vecchio - Marina - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Foglio **140**, Particella **134**, subalterno **27** **graffata con** la particella **135** subalterno **12**, scheda catastale **MS0024672 del 03/05/2005**, indirizzo Via San Giuseppe Vecchio, piano 1, Comune Massa Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 Rendita € R.C.€419,62

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Possesso: Abitazione di tipo economico [A3]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €. **179.072,00** (centosettantanovemilasettantadueeuro)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di parete tra cucina e sala pranzo, diverso posizionamento porte interne ed esterne, nicchia nel vano sottoscala non realizzata

Presentazione di nuova planimetria catastale con pratica DOCFA: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Note sulla conformità catastale: Al momento del sopralluogo la planimetria agli atti conservata presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali non risulta conforme allo stato dei luoghi quindi necessita di aggiornamento con presentazione di nuova planimetria con pratica DOCFA.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è posto in Comune di Massa Località Marina Via San Giuseppe Vecchio, zona residenziale dove prevalgono edifici ad uso residenziale oltre a costruzioni turistico-alberghiere. La frazione di Marina di Massa è un rinomato centro balneare con presenza di hotel, alberghi, ristoranti, campeggi ecc. Il sito è ben servito dalla viabilità comunale e provinciale, collocato a circa 250 ml. dal Viale Roma arteria che collega in modo diretto il centro di Massa con il litorale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, Sportello Postale, Negozi (posti sul viale Roma distanti circa 3 km.)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-turistiche

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Massa, Forte dei Marmi, Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale Apuo Versiliese, Alpi Apuane, Cave di Marmo.

Attrazioni storiche: centro storico di Massa, Carrara e Pietrasanta, Castello Malaspina, parte della Via Francigena.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A12 Genova-Livorno circa km.4,00, Fermata Autobus Viale Roma circa 250mt, Stazione Ferroviaria circa 3km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile risulta occupato dalla Signora [REDACTED] (parte esecutata) con il proprio nucleo familiare così come stabilito da sentenza di separazione N.727/18 emessa dal Tribunale di Massa.

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:

Sentenza di separazione personale dei coniugi,
[redacted] (esecutata), N.727/18 emessa dal
Tribunale di Massa (All.n.11) in cui veniva assegnata l'abitazione alla S [redacted]
[redacted] ed ai figli

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A rogito di Notaio Dr. A. [redacted] in data 12/11/1991 ai nn. 4744 iscritto/trascritto a Massa in data 21/12/1991 ai nn. 10528/7856 ;
Convenzione Edilizia stipulata dalla Signora [redacted] con il Comune di Massa con la quale s'impegnava per la durata di 20 anni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati dalla convenzione tipo della Regione Toscana di cui alla deliberazione del consiglio regionale n.260 del 23-05-1978 integrata con la deliberazione del Consiglio Comunale n.744 del 23-12-1982.
Attualmente tale convenzione non è più efficace in quanto sono trascorsi più di venti anni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: Domanda Giudiziale;**
Iscritto/trascritto a Massa in data 20/02/1987 ai nn. /1141;
Domanda Giudiziale sfociata nella sentenza definitiva della Corte di Appello di Genova, ma non affittiva, in quanto definita con atto di permuta a Rogito Notaio Dr.A. [redacted] del 04-02-1999 rep.n.11103 registrato il 22-02-1999 al n.86 e trascritto il 22-04-2005 al part.n.2407.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [redacted] spa
contro [redacted] e [redacted]
Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ; Importo ipoteca: € 397635,00; Importo capitale: € 265090,00 ; A rogito di Notaio dr. [redacted] in data 16/05/2005 ai nn. 64046/20581; Iscritto/trascritto a Massa in data 21/05/2005 ai nn. 5367/997
Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €.294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted]
contro [redacted];
Derivante da: Atto di Pignoramento ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 14/09/2018 ai nn. 2672 iscritto/trascritto a Massa in data 24/09/2018 ai nn. 8625/6574;
I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €.294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Visura ipotecaria aggiornata.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non esiste Condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non esiste condominio nè regolamento condominiale.

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] nata a Massa [redacted] Proprietaria dal 22/12/1980 al 20/09/2000. In forza di ATTO DI DONAZIONE E PERMUTA - a rogito di Notaio Gio [redacted], in data 22/12/1980, ai nn. 274482/17644; registrato a Massa, in data 09/01/1981, ai nn. 57; trascritto a Massa, in data 21/01/1981, ai nn. 473/414.

Note: Con tale atto i Signori [redacted] e [redacted] donavano alla Signora [redacted] il diritto di sopraelevazione ed ampliamento sopra il primo piano fuori terra del fabbricato di loro proprietà, insistente sulle particelle 134, 135 e 136 del foglio 140, ove verrà poi edificato l'immobile oggetto dell'attuale pignoramento.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a Massa [redacted] Nudo Proprietario [redacted] [redacted] nata a Massa [redacted] Usufruttuaria dal 20/09/2000 al 16/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr.C. [redacted], in data 20/09/2000, ai nn. 20762/8192; trascritto a Massa, in data 09/10/2000, ai nn. 9158/6202.

Titolare/Proprietario attuale: [redacted] nata a Gela [redacted] Proprietaria 1/2 [redacted] nato a Gela [redacted] Proprietario 1/2 coniugi in regime di comunione dei beni dal 16/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr.D. [redacted], in data 16/05/2005, ai nn. 64045/20580; trascritto a Massa, in data 21/05/2005, ai nn. 5361/3156.
Note: Il presente atto veniva rettificato con trascrizione a favore del 14/12/2007 Part.n.9292 Reg.Part.n.14984

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 91-06-86/S
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L. 47/85
 Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/04/1986 al n. di prot. 4681
 Rilascio in data 25/06/1991 al n. di prot. 91-06-86/S
 Abitabilità/agibilità in data 02/01/1992 al n. di prot. 3249/s

Numero pratica: 577/2000
 Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Realizzazione di scala esterna e modifiche interne fabbricato
 Presentazione in data 12/05/2000 al n. di prot. 17021
 Rilascio in data 28/07/2000 al n. di prot. 577

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto delle tavole progettuali degli ultimi atti edilizi (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91-06-86/S ed Autorizzazione Edilizia n. 577 del 28/07/00) con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente: - diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche, trasformazione da studio in camera da letto.

Regolarizzabili mediante: Domanda di Concessione in Sanatoria in base alla LR 65/14.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche, trasformazione da studio in camera da letto.

Attestazione di conformità domanda di concessione in sanatoria ai sensi della LR 65/14: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità edilizia: Dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto tra le tavole progettuali degli ultimi atti edilizi (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91-06-86/S ed Autorizzazione Edilizia n. 577 del 28/07/00) con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente:

- diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche, trasformazione da studio in camera da letto.

Sanabili con domanda di Concessione in Sanatoria in base alla LR 65/14.

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Marina, Via San Giuseppe Vecchio**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n.10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Saturazione B4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 e 18 Norme Tecniche di Attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Sottosistema funzionale della città diffusa Media

e Bassa Densità

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento ad uso civile abitazione**

Il bene oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale sito in Comune di Massa Via San Giuseppe Vecchio. Si accede allo stabile da corte comune attraverso passo pedonale posto su Via San Giuseppe Vecchio. L'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione. L'ingresso all'unità oggetto di pignoramento è posta al piano primo con accesso da disimpegno, ballatoio e vana scale comuni.

L'alloggio risulta composto da: soggiorno, sala pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e due balconi.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni e tutto ciò che lo è per legge e più precisamente:

corte di accesso al Foglio 140 mappale 136 sub. 10 (Bene Comune non Censibile ai sub. 27 e 29)

corte e scala di accesso, ballatoio e disimpegno al Foglio 140 mappale 134 sub. 30 (Bene Comune non Censibile ai sub. 27 e 29).

Il tutto per una superficie lorda di mq.120,00 per l'appartamento e mq.21 per i balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **141,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1980/1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in un normale stato di manutenzione in quanto in alcuni vani sono presenti delle macchie di condensa e muffe, dovute molto probabilmente, ad un ponte termico nella muratura. Le scale esterne comuni necessitano di manutenzione in quanto vi sono evidenti macchie di umidità.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Necessitano di manutenzione
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Note: Necessitano di manutenzione
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di realizzazione appartamento
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con corpi radianti e caldaia
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di realizzazione appartamento
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
Balconi	sup reale lorda	21,00	0,30	6,30
		141,00		126,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli oggetti di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare il valore unitario di €. 1.800,00/mq applicabile alla superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle entrate di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio;

Altre fonti di informazione: Indagine relative a compravendite di beni simili avvenute nel periodo attuale.
Annunci di vendita on line.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	120,00	€ 1.800,00	€ 216.000,00
Balconi	6,30	€ 1.800,00	€ 11.340,00
Valore Corpo			€ 227.340,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 227.340,00

Valore complessivo diritto e quota € 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	126,30	€ 227.340,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 45.468,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 179.072,00

Data generazione:
20-07-2019

L'Esperto alla stima
Maria Edifizi

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa All.n.1
- Elaborato Planimetrico All.n.2
- Elenco subalterni All.n.3
- Planimetria Catastale All.n.4
- Visura Catastale storica All.n.5
- Atto di provenienza All.n.6
- Visura ipotecaria aggiornata All.n.7
- Grafico stato attuale All.n.8
- Concessione Edilizia Sant. All.n.9
- Autorizzazione Edilizia All.n.10
- Sentenza di separazione All.n.11