
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 155/2018
data udienza: 22/01/2020 ore 12:00

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
Immobile 1 Via Grazzano n.13 Carrara (MS)

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P251449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: Via Grazzano n. 13 - Centro storico - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 1 - unico

1 DATI CATASTALI

Corpo: IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

foglio **40**, particella **99**, subalterno **12**, indirizzo VIA GRAZZANO n. 13, piano 3, comune Carrara, categoria A/5, classe 4, consistenza 2,5, superficie 54 mq, rendita € 148,48

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

5 COMPROPRIETARI

Corpo: IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 72.000,00



Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Centro storico
Via Grazzano n. 13

Lotto: 1 - unico

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: IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Centro storico, Via Grazzano n. 13

Note: Immobile per civile abitazione ubicato al piano terzo con lastrico solare accessorio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXX , proprieta` per 1/2 XXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXX , proprieta` per 1/2 (in regime di separazione dei beni), foglio 40, particella 99, subalterno 12, indirizzo VIA GRAZZANO n. 13, piano 3, comune Carrara, categoria A/5, classe 4, consistenza 2,5, superficie 54 mq , rendita € 148,48

Derivante da: Se stesso (Immobile individuato al Foglio 40 Mapp 99 sub. 12)

Confini: Lato Nord immobile di altra proprietà (Foglio 40, mapp. 92), lato Est vano scala e immobile di altra proprietà, lato Sud Immobile di altra proprietà, lato Ovest Via Grazzano

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXX , Massa (MS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-03-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 12-03-1996 a rogito del Notaio Dott. Tamburrino Raffaele, dei distretti notarili riuniti di La Spezia e Massa gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXX , Massa (MS) - Stato Civile: libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto, la sua distribuzione interna e la relativa planimetria catastale, si rileva tuttavia una lieve difformità verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: 1) errata rappresentazione del muro di tamponamento posto sul lato Est della zona giorno 2) mancanza della planimetria del piano di copertura con rappresentazione del



lastrico solare

Redazione pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile 1 oggetto di valutazione, si colloca entro il limite Nord-Ovest del Centro Storico della città di Carrara posto a confine con la fascia collinare. La zona risulta caratterizzata prevalentemente da edifici pluripiano in linea, a destinazione prevalentemente residenziale disposti lungo l'asse stradale, con qualche fondo commerciale/artigianale posto al piano terra. Via Grazzano è una via pedonale che collega Via Carriona con Viale Potrignano, viabilità carrabile dotata di parcheggi e servizi.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale di Carrara (buona), Uffici postali (buona), farmacie (buona), supermercati (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, Colonnata, Gragnana.

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

Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara, Cava museo Fantiscritti ecc..

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Carrara-Avenza: 1,5 km, Linea bus 51, 52, 70 ecc. 500 m, Autostrada A15 11 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'accesso all'immobile da parte dello scrivente è avvenuto in data 14/10/2019 (solo a seguito della nomina in data 28/05/2019) alla presenza dell'esecutato, Sig. XXXXXXXXXX. L'appartamento si presentava occupato solo da pochi mobili ed elettrodomestici (tavolo, armadio, lavatrice, piano cottura - non oggetto di pignoramento). Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Carrara si rileva che, ad oggi, non esistono contratti di affitto registrati intestati al soggetto esecutato, relativamente all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare (i contratti esistenti in precedenza risultano ad oggi scaduti cfr. Allegati).

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 XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXX ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; Note: Ipoteca volontaria iscritta per l'intero diritto di proprietà in favore di XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX con sede in Massa (MS), C. F. XXXXXXXXXXXX , domicilio ipotecario eletto Massa in Via Eugenio Chiesa contro XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni) del diritto di proprietà gravante sull'immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12. Termine per la restituzione della somma mutuata: 20 anni. Il costo della cancellazione della formalità ipotecaria risulta, ad oggi, pari ad € 35,00 (Tassa Ipotecaria).

Si precisa che: "con atti ai rogiti Notaio Tumbiolo di Pietrasanta, in data 01-05-2014 rep. 35687 – racc. 8448, XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX . ha acquistato le attività afferenti l'azienda bancaria della XXXXXXXXXXXX S.C., con sede in XXXXXXXXXXXX nr. Registro imprese Massa Carrara C.F. e P.IVA XXXXXXXXXXXX il cui estratto è stato anche pubblicato in GU parte seconda n. 54 del 8-5-2014" (cfr. Atto di Precetto)

- **Ipoteca legale** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX ; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 234.269,62; Importo capitale: € 117.134,81; iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 23/01/2013 ai nn. 594/58

Note: Ipoteca legale iscritta per ½ del diritto di proprietà in favore di XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni) del diritto di proprietà gravante sull'immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12 e sull'Immobile individuato al NCEU di Massa (MS) al Foglio 81 particella 88 Sub. 3 (non oggetto della presente procedura).

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXX ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 29/10/2018 ai nn. iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 07/11/2018 ai nn. 10134/7698; Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , con



sede in Pietrasanta (LU), C.F. XXXXXXXXXX, il diritto di piena ed esclusiva proprietà che gli esecutati XXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni) del diritto di proprietà che detengono sull'immobile oggetto della presente esecuzione sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, domiciliata presso il proprio legale, Avv. Giovanni Maria Altadonna in Massa, Viale Trieste N. 21, trascrive il pignoramento per l'importo di complessivi € 89.009,69 (ottantanove-milaenove/sessantannove), oltre agli interessi sul capitale (Euro 76.944,14) a decorrere dal 07/06/2018 ai tassi previsti in contratto di mutuo e comunque in misura non superiore al tasso medio tempo per tempo pubblicato ai sensi della L.2018/96, per operazioni del medesimo tipo, sino al saldo effettivo, oltre costo di notifica dell'atto di precetto, oltre eventuali spese e competenze successive occorrente. .

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: non rilevabili

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Come specificato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario Avv. Massimo Pinza, l'esecutato Sig. XXXXXXXXXX dichiara che "non vi è condominio, né spese condominiali, né alcuna polizza assicurativa".

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (per quanto specificato nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato).

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nell'atto di compravendita del 04-05-2011 R.G. 3934 R.P. 2747 si dichiara che "è fornita Certificazione Energetica ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005"

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX [REDACTED] proprietà per 2/4,



XXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4, XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4 **proprietario/i ante ventennio al 15/08/1987** . In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di Carrara (MS), in data 07/04/1980, ai nn. 59/361; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 04/12/1980, ai nn. /6456.

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte del Sig. XXXXXXXXXXXX [REDACTED] e deceduto il 07-04-1980 (den. 59 vol. 361) in favore delle figlie XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sopra generalizzate era pervenuto il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno relativo all'Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX n. [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4, XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4 XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4, XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4 **proprietario/i ante ventennio al 08/04/1999** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio del Registro di Carrara (MS), in data 15/08/1987, ai nn. ; registrato a , in data 23/06/1988, ai nn. 92/396; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 03/09/1988, ai nn. 6627/4729.

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXX [REDACTED] e deceduta il 15-08-1987 (den. 92 vol. 396) in favore dei figli XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sopra generalizzati era pervenuto il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno relativo all'Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 dal 08/04/1999 al 18/10/2002 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio FAGGIONI Dott. Giulio in Carrara (MS), in data 08/04/1999, ai nn. 24220; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 05/05/1999, ai nn. 4228/2655.

Note: In forza dell'atto di divisione sopra menzionato tra i Sig.ri XXXXXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 10/40, XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 10/40, XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 10/40 XXXXXXXXXXXX n. [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 10/40, ai Sig.ri ai Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sopra generalizzati è pervenuto il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno relativo all'Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX titolare dell'intero diritto di proprietà dal 18/10/2002 al 13/06/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARDI CIGOLI Dott. Carlo in Carrara (MS), in data 18/10/2002, ai nn. 26581/6933; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 23/10/2002, ai nn. 10407/7467.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 e XXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 vendono al Sig. XXXXXXXXXXXX sopramenzionato l'intero diritto di proprietà relativo all'Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX [REDACTED], C.F. XXXXXXXXXXXX titolare dell'intero diritto di proprietà dal 13/06/2005 al 02/05/2011 . In forza di atto di compravendita - a



rogito di Notaio POLACCI Dott. Antonio in Forte dei Marmi (MS), in data 13/06/2005, ai nn. 17001/4332; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 20/06/2005, ai nn. 6496/3901.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXXX [REDACTED] il [REDACTED] C.F. XXXXXXXXX titolare dell'intero diritto di proprietà vende al Sig. XXXXXXXXX sopra generalizzato l'intero diritto di proprietà relativo all'Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXX, proprietà per 1/2; XXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 02/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano PETRILLO in Massa (MS), in data 02/05/2011, ai nn. 2963/2077; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 04/05/2011, ai nn. 3934/2747.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXX titolare dell'intero diritto di proprietà vende agli esecutati Sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX sopra generalizzati, a ciascuno per la quota di 1/2 il diritto di proprietà relativo all'Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sito nel Comune di Carrara (MS) censito nel N.C.E.U. Foglio 40 particella 99 sub 12.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Denuncia d'Inizio Attività N. 27-DIA

Intestazione: XXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 28/01/2004 al n. di prot. 2221/207

NOTE: A seguito dell'ultimazione dei lavori, dichiarata in data 03-02-2005, è stata presentata una Variante finale ai sensi dell'art. 142 della L.R. N. 1/2005, contestualmente al Certificato dei conformità (ai sensi dell'art. 86, comma 1, L.R. N. 1/2005)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) approvato con D.C.C. n°64 del 08/04/1998 e successive va-



	rianti in attuazione del Piano Strutturale (Variante Generale approvata con D.C.C. n°28 del 16/03/2012
Zona omogenea:	zona A individuata nel "Perimetro del centro storico" di Carrara
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 delle N.T.A. del R.U.: - A2 - edifici di valore storico, architettonico e/o documentario; in parte Art. 15 NTA del R.U. Sottozona H3 - Verde privato (cfr. stralcio N.T.A. del R.U. allegato)
Altro:	L'edificio ricade in un area soggetta ai seguenti vincoli - Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. N. 37 del 09/04/2019 Pubbl. il 19/04/2019: Area G.3I - pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche; DCRT N. 372015 – Integrazione del PIT con Valenza Piano Paesaggistico – Art. 16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano "Sistema idrografico della Toscana" – (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'allegato L) dell'elaborato 7B; Piano di gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 – Pericolosità da alluvione fluviale bassa – Delibere n. 231/2015 e 235/2016 del Comitato istituzionale Integrato – Appennino settentrionale; Piano di gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 – Rischio di alluvione fluviale medio – Delibere n. 231/2015 e 235/2016 del Comitato istituzionale Integrato – Appennino settentrionale (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme urbanisticamente

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12**

L'Immobile 1 è collocato al piano terzo di un di un fabbricato in linea che si sviluppa su cinque piani fuori terra disposto lungo Via Grazzano, strada pedonale che collega Viale Potrignano con Via Carriona (viabilità carrabile dotata di parcheggi), all'interno del perimetro del centro storico. L'edificio, con accesso diretto dalla strada mediante un imponente portale realizzato in bugne di marmo, ha una struttura portante in muratura con tamponamenti in pietra dallo spessore medio pari a circa 50 cm, solaio di copertura a falda inclinata con manto in laterizio, canale di gronda e pluviali in rame. All'Immobile 1 si accede mediante un vano scala comune che serve diverse unità immobiliari (sub 11, 12, 13 e 14) dislocate ai vari piani e si sviluppa fino al pianerottolo del piano terzo, comune anche al sub 13 (non oggetto della presente esecuzione).

L'appartamento è un bilocale costituito da una zona giorno dotata di angolo cottura e una camera di circa 13 mq da cui si accede al locale wc. Nella zona giorno è collocata la piccola rampa scala in legno che consente, mediante una finestra a tetto, l'accesso ad un lastrico solare di circa 6 mq, collocato sulla copertura.



Tutti i locali appaiono liberi e fruibili eccetto la presenza di alcuni residui elementi di arredo non oggetto di pignoramento (cfr. Documentazione fotografica).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXX , Massa (MS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-03-1980 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 12-03-1996 a rogito del Notaio Dott. Tamburrino Raffaele, dei distretti notarili riuniti di La Spezia e Massa gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXX , Massa (MS) - Stato Civile: libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,20**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: Presumibilmente fine XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Grazzano n. 13; ha un'altezza utile interna di circa m. H media 2,70 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in uno stato di conservazione sufficiente, sia in relazione al suo aspetto esterno che per quanto riguarda gli ambienti interni. Sono da evidenziare i seguenti fenomeni, puntualmente evidenziati nell'allegata documentazione fotografica quali la presenza di macchie di umidità, esfoliazione della pitturazione e intonaco ammalorato nelle murature adiacenti il lastrico solare.

Tali problematiche potrebbero essere imputabili ad infiltrazioni delle acque meteoriche imputabili, probabilmente a impermeabilizzazione insufficiente, mal eseguita o deteriorata (si evidenzia quindi la necessità di effettuare una corretta sigillatura dei punti di attacco (nodi) tra solaio inclinato, lastrico solare e finestra a tetto.

Presenza di muffa negli angoli delle pareti di tamponamento dell'Immobile, nei parapetti e nelle strombature delle finestre (dovuti a fenomeni di condensa conseguenti alla presenza di ponti termici).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **mista** condizioni: **sufficienti**

Note: La copertura, che risulta ristrutturata nel 2004 è costituita da una falda inclinata con un'orditura principale in putrelle di ferro, una secondaria in travetti di legno e tavelloni. La porzione che costituisce il lastrico solare è realizzata in putrelle di ferro e tavelloni, con una fascia centrale realizzata in parte con un vetro fisso e in parte con una finestra a tetto che consente l'accesso alla copertura. Sia la parte fissa che quella apribile dell'infisso presentano, nel loro perimetro, infiltrazioni e necessitano di un intervento di riqualificazione.

Solai

condizioni: **sufficienti**



Note: Non è stato possibile verificare la consistenza del solaio di pavimento interpiano. Al momento del sopralluogo appare integro e non presenta lesioni o cedimenti

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: La muratura perimetrale ha uno spessore di 50 cm circa e risulta intonacata e pitturata da entrambi i lati.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti interne:

Le pareti interne sono realizzate in muratura di spessore 15 cm

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Note: Si rileva la presenza di muffa nelle porzioni di muratura corrispondente ai vani finestre, probabilmente dovuta a ponti termici (la muratura risulta di spessore diminuito rispetto alla restante parte del muro di tamponamento)

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Il portone di ingresso è in legno ad anta singola

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Note: Il pianerottolo del terzo piano è pavimentato in piastrelle di gres

Pavim. Interna

materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe perpendicolari** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Note: Scala comune di accesso agli appartamenti disposti ai vari piani

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Note: L'utenza elettrica risulta attiva

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevata**

Note: La caldaia, con scarico a tetto, risulta collocata in una nicchia all'interno della zona giorno (cfr. documentazione fotografica).

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Note: L'angolo cottura è dotato di lavello e lavastoviglie, il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice. L'utenza idrica risulta attiva.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non rilevato
Epoca di realizzazione/adequamento	2004

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale e i disegni allegati alle pratiche edilizie autorizzate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie appartamento - piano terzo	superf. esterna lorda	55,00	1,00	55,00
Lastrico solare - piano copertura	superf. esterna lorda	6,20	0,30	1,86
		61,20		56,86

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: 1/2019

Zona: Carrara - Zona B2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'Immobili 1 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 1, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, l'assenza di aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (B2: Centrale/CENTRO CITTA' - FOSSOLA) e Microzone Catastali (N.2), e per destinazione residenziale, i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della Provincia di Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Carrara;
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA' - FOSSOLA
- Codice di zona: B2;
- Microzona catastale n.: 2;



- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2019, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 850 e uno massimo di €/mq 1250 (valore medio €/mq 1050,00);

Si rileva però che l'edificio in esame si colloca in un'area direttamente a confine con un'altra zona:

- Fascia OMI: Extraurbana/ZONA MONTANA A NORD DEL CAPOLUOGO

- Codice zona: R1

- Microzona: 5

- Tipologia prevalente: Non presente

- Destinazione: Residenziale

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2019, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 650 e uno massimo di €/mq 970 (valore medio €/mq 810,00);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto CTU ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: 1500 €/mq

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento - piano terzo	55,00	€ 1.500,00	€ 82.500,00
Lastrico solare - piano copertura	1,86	€ 1.500,00	€ 2.790,00
Valore corpo			€ 85.290,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
IMMOBILE 1 - F.40 mapp. 99 sub. 12	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	56,86	€ 85.290,00	€ 85.290,00

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%)

€ 12.793,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 71.696,50



INDICE ALLEGATI N.R.G. E.I. 155/2018

Immobile individuato nel Comune di Carrara (MS)

LOTTO N. 1

Immobile N. 1: Foglio 40, mappale 99 sub. 12 NCEU

1. Estratto di mappa:

Immobile N. 1: Foglio 40, mappale 99 sub. 12 NCEU;

2. Visura storiche:

Immobile N. 1: Foglio 40, mappale 99 sub. 12 NCEU;

3. Planimetria catastali:

Immobile N. 1: Foglio 40, mappale 99 sub. 12 NCEU;

4. Documentazione fotografica:

Immobile N. 1: Foglio 40, mappale 99 sub. 12 NCEU;

5. Planimetrie e sezione di rilievo:

Immobile N. 1: Foglio 40, mappale 99 sub. 12 NCEU;

6. **CDU N. 259/2019** rilasciato dal Comune di Carrara in data 18-12-2019

7. Stralci cartografici

7.1 Stralci cartografia R.U. Comune di Carrara

7.2 Stralci NTA RU Comune di Carrara

8. Pratiche Edilizie relative all'Immobile 1:

DIA n° 27-2004 del 28/01/2004

9. Stralcio zone OMI - Comune di Carrara (MS)

Immobile N. 1: Zona B2 – Centrale/CENTRO CITTÀ FOSSOLA

10. Certificato Notarile

11. Ispezioni ipotecarie:

- Elenco sintetico delle formalità per

XXXXXXXXXX (elenco omonimi)

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX (elenco omonimi)

XXXXXXXXXX

██████████

██████████



- Note di trascrizione

12. Certificati

Certificato cumulativo di Stato di famiglia – Residenza per:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Stato Civile per:

XXXXXXXXXX

Estratto per riassunto di matrimonio per:

XXXXXXXXXX

Data generazione:
20-12-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

