

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 45/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Benedetta Muracchioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto N° 1

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Bastione n. 34 - Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

1- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. A-2):

Dati catastali: foglio **80**, particella **159**, subalterno **22**, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 71 mq, rendita € 180,76

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestazione:

Indirizzo: Comune di Massa, Via Bastione nr 34

Scheda catastale: Planimetria protocollo n. 1237 del 28/12/1994 .fg 80 mapp. 159 sub 22 (Allegato n. A-4)

2 STATO DI POSSESSO: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 04/02/2016 per l'importo di euro 6.000,00, da corrispondersi con cadenza mensile
Registrato a Massa il 11/02/2016 ai nn.16021110501761525
Tipologia contratto: 3+3,
Scadenza 09/02/2019

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

4 CREDITORI ISCRITTI:

5 COMPROPRIETARI: NO

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI

7 PREZZO

Prezzo da Occupato: **€ 102.000,00 (Euro Centoduemila/00)**

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Massa - Via Bastione n. 34

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 –

La piena proprietà sul bene oggetto di perizia è pervenuto a _____ a seguito di rogito Notaio Alessandro Matteucci del 23/05/2007 repertorio n. 195, Registrato a Massa il 24/05/2007 al n. 1500, trascritto il 26/5/2007 al n. 4050 di particolare, venduto da _____ (Allegato n. A-7.a).

In precedenza i _____, divennero proprietari del bene in forza di acquisto dal Sig. _____ a seguito di rogito Notaio Domenico Pallottino del 27/11/2001, repertorio 11384, trascritto il 30/11/2001 al n. 8007 di particolare (Allegato n. A-7.b).

In precedenza il Sig. I _____ divenne proprietario del bene in forza di acquisto dalla società _____ a seguito di rogito Notaio Carmelo La Rosa del 17/11/1995 repertorio n. 27292, trascritto il 17/11/1995 al n. 6477 di particolare (Allegato n. A-7.c).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4]

sito in Massa (MS) CAP: 54100

frazione: Massa , Via Bastione n. 34

Piano: secondo

2- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. A-2):

Dati catastali: foglio 80, particella 159, subalterno 22, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 71 mq, rendita € 180,76

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestazione: I

Indirizzo: Comune di Massa, Via Bastione n. 34

Scheda catastale: Planimetria protocollo n. 1237 del 28/12/1994 .fg 80 mapp. 159 sub 22 (Allegato n. A-4)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è situato l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima è prossima al centro cittadino di Massa, in Via Bastione, in corrispondenza del Vecchio Mercato Ortofrutticolo.

La località è ai margini della zona storica ed è caratterizzata da fabbricati di varia natura che vanno da edifici di piccola dimensione o plurifamiliari a condomini realizzati negli anni 50-60-70.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è una palazzina di vecchia costruzione, attualmente ristrutturata, attestata su di un lato sulla strada Via Bastione, composta da piano terra adibito ad uffici, da piano primo, secondo e sottotetto adibito a residenza e piano seminterrato destinato garages.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale/Commerciale/Direzionale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali, Uffici Provinciali, Asili, Scuole elementari, Scuole Medie inferiori e medie superiori, Servizi vari presenti in prossimità del centro città.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

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

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, cave di marmo Massa e Carrara, Marina di Massa.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Massa, Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Massa Circa 4,5 km, Stazione ferroviaria di Massa Centro Circa 2 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 04/02/2016, per l'importo di euro 6.000,00 da corrispondersi con cadenza mensile, registrato a Massa il 11/02/2016 ai nn.16021110501761525 (Allegato n. A-20) - Tipologia contratto: 3+3, scadenza 09/02/2019.

Note: Il contratto di affitto è stato stipulato per la durata di anni 3 dal 10/02/2016 al 09/02/2019 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni. Riguardo al contenuto del contratto si fa riferimento al testo integrale dello stesso di cui all'allegato A-20.

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****contro**

Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00;

Iscrizione del 28/05/2007 al n. 1432 di particolare

Note: L'ipoteca grava sul bene immobile in Massa Via Bastione, nr. 34, P2, censita al catasto fabbricati al foglio 80 mappale 159 sub. 22

- **Ipoteca legale a favore di****contro**

Importo ipoteca: € 92.640,56; Importo capitale: € 46.320,28;

Iscrizione del 29/10/2008 al n. 2350 di particolare

Note: L'ipoteca grava sul bene immobile in Massa Via Bastione nr. 34, P2, censita al catasto fabbricati al foglio 80 mappale 159 sub. 22

- **Ipoteca giudiziale a favore di****contro**

Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.357,81;

Iscrizione del 01/09/2015 al n. 960 di particolare

Note: L'ipoteca grava sul bene immobile in Massa Via Bastione, nr 34, P2, censita al catasto fabbricati al foglio 80 mappale 159 sub. 22.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di****contro****Trascritto a Massa Carrara in data 09/04/2019 al n. 2380 di particolare;**Il Pignoramento grava sui beni immobili in Massa, Via Bastione n. 34, P2°, censito al catasto fabbricati al **foglio 80 mappale 159 sub. 22** (Lotto 1) e sul bene in località Forno Via Stallaggio e Struscio, censito al Catasto Fabbricati al foglio 15 mappali (tutti graffiati tra loro) 1122/1, 1109/5, 1121/1 e 1127/1 (Lotto 2).**Nota:** Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.**Pignoramenti:** €. 294,00.**Ipotecche volontarie/Mutui:** €. 35,00.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali: Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come comunicato dall'Amministratore del condominio "LINEACONDOMINIO" l'importo delle rate che il Sig. [REDACTED] deve pagare al 31/12/2019 ammonta ad un importo di **€ 1.608,28**

Nota: Alla data 31/12/2019 risulta un insoluto nei confronti del condominio di € 1.608,28 (Allegato n. 21). In via cautelativa, in considerazione del fatto che il condominio potrebbe rivalersi nei confronti del nuovo acquirente per le spese insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente, si sottrae al valore di stima dell'immobile la somma di € 2.000, corrispondenti a due annualità.

Millesimi di proprietà: 87.12

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:

La piena proprietà sul bene oggetto di perizia è pervenuto al sig. _____ a seguito di rogito Notaio Alessandro Matteucci del 23/05/2007 repertorio n. 195, Registrato a Massa il 24/05/2007 al n. 1500, trascritto il 26/5/2007 al n. 4050 di particolare, venduto da _____ (Allegato n. A-7.a).

In precedenza i sig.ri _____ divennero proprietari del bene in forza di acquisto dal _____ a seguito di rogito Notaio Domenico Pallottino del 27/11/2001 repertorio 11384, trascritto il 30/11/2001 al n. 8007 di particolare (Allegato n. A-7.b).

In precedenza il sig. _____ divenne proprietario del bene in forza di acquisto dalla società _____ a seguito di rogito Notaio Carmelo La Rosa del 17/11/1995 repertorio n. 27292, trascritto il 17/11/1995 al n. 6477 di particolare (Allegato n. A-7.c).

In precedenza l'immobile di cui fa parte il bene in perizia pervenne alla società _____ a seguito di rogito Notaio Dario Dalle Luche del 18/09/1991 repertorio n. 39463 (Allegato n. A-7.d).

7. PRATICHE EDILIZIE:

1- La sagoma del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è presente nelle mappe di impianto, quindi il fabbricato in mappa è rappresentato in data antecedente l'anno 1942 (Allegato n. A-20).

2- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato prima del 01/09/1967 (la sagoma del fabbricato risulta nella ortofoto dell'anno 1965 desunta dall'archivio informatico della Regione Toscana dalla sezione "Fototeca" (Allegato n. A-21)

3- Concessione edilizia n. 92-04-087 del 01/08/1992 (Allegato n. A-9)

Rilasciata alla ditta:

Per la totale Ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione di fabbricato

di civile abitazione

I lavori sono stati iniziati il 15/09/1992 come da tagliando A inoltrato il 9/9/1992 (Allegato n. A-10)

4- Concessione edilizia n. 94-3098 del 10/09/1994 in variante alla CE n. 92-04-087 del 01/08/1992 (Allegato n. A-11)

Rilasciata alla ditta:

Per la Ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione di fabbricato di civile abitazione.

Dalla visione delle tavole e relazione del tecnico progettista, allegate alla CE in variante, si evince che in una prima versione al piano secondo del fabbricato, che comprende l'appartamento oggetto di perizia, non vengono apportate modifiche sostanziali rispetto alla versione della prima CE n. 92-04-087 del 01/08/1992, anche se sul grafico tavola 1 depositata in data 4/3/1994 notiamo sulla pianta del piano secondo una riga rossa trasversale con una annotazione a penna "SOSTITUITA DALLA TAV. 3" con firma del progettista (Allegato n. A-11.c);

la Tavola 3 datata 19/5/1994 (Allegato n. A-11.e), quindi fatta pervenire con una integrazione successiva, riporta il piano secondo dove nella stessa compaiono due unità immobiliari anziché una come in origine, il tutto accompagnata dalla relazione del tecnico progettista che conferma che "PIANO SECONDO (4° livello) le modifiche apportate a questo piano consistono nell'aver diviso in due unità abitative autonome la superficie dell'intero piano precedentemente destinata ad una sola unità" (Allegato n. A-11.f).

Dalla tabella relativa alle superfici utili dei due appartamenti allegata alla relazione tecnica notiamo una annotazione a matita che corregge la superficie utile dichiarata da 55.66 a mq 53.56; quest'ultima superficie è inferiore alla superficie minima richiesta dal regolamento edilizio comunale per le unità residenziali; l'irregolarità verrà sanata in seguito mediante la Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi della Legge 23/12/1994 n. 724) n. 95-10-02/C2 del 26/10/1995.

Il Direttore dei Lavori Arch. Giuseppe Tucci in data 22/12/1994, con riferimento alle CE n. 92-04-087 del 01/08/1992 e CE n. 94-3098 del 10/09/1994, ha depositato dichiarazione con la quale attesta che "che i lavori oggetto della CE sopra specificata, sono giunti ad ultimazione con quelli necessari a completare le finiture e l'apertura di una finestra dell'appartamento lato Carrara posto al terzo piano, per il quale è stata presentata richiesta di autorizzazione in data 10/12/1994 (Allegato n. A-13).

Le opere strutturali sono state depositate al Genio Civile di Massa in data 16/03/1994 pratica sismica n. 989, c.a. n. 569. In data 7/04/1994 è stata depositata al genio Civile di Massa la RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA a firma del Direttore dei Lavori delle opere strutturali; sulla relazione è stato dichiarato che i lavori sono iniziati in data 18/10/1992 e sono stati completati nella parte strutturale in data 30/3/1994 (Allegato n. A-12.b)

5- Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi della Legge 23/12/1994 n. 724) n. 95-10-02/C2 del 26/10/1995 (Allegato n. A-14)

Rilasciata a:

Dalla lettura della richiesta di sanatoria inoltrata in Comune dal richiedente e dalla relazione tecnica allegata, si apprende che il condono è relativo ad abusi realizzati nelle parti condominiali o all'interno di altra unità facenti parte del fabbricato, oltre a difformità riguardanti l'alloggio "B" del piano secondo, che corrisponde all'appartamento oggetto di

perizia, consistenti nell'aver realizzato l'appartamento con una superficie utile di mq 50,33 inferiore a mq 55,00, previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Massa (Allegati nn. A-14.a e A-14.b).

- 6- Il Comune di Massa, vista la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 95-10-02/C2 del 26/10/1995, concede il certificato di "ABITABILITA'" n. 4/C-2 del 31/10/1995 (Allegato n.A-15).
- 7- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 66677 del 01/10/2012 (Allegato n. A-17)
Inoltrata da: Condominio "██████████"
Relativa ai lavori di **"Consolidamento mediante micropali di vano ascensore soggetto a cedimenti di fondazione"**
La relazione tecnica allegata alla SCIA del tecnico progettista Ing. Morello Morelli (Allegato n. A-17.c) descrive in maniera esauriente la natura e consistenza delle lesioni verificatesi dopo la realizzazione del vano scala in aderenza al preesistente fabbricato, lesioni che sono stato oggetto di una vertenza presso il Tribunale di Massa, contro l'impresa costruttrice e il Progettista dell'opera.
Sulla relazione si cita le diverse conclusioni a cui sono arrivati i tecnici a partire dalla Relazione del CTU Ing. Gallini a partire dal 25/08/1994.
Sempre sulla relazione l'ing. Morelli, dopo aver descritto le lesioni, afferma che *"Questo sta ad evidenziare come vi sia stata nel tempo una rotazione del corpo scale ascensore verso mare, probabilmente iniziata dopo il taglio della copertura e del solaio sottotetto che univa i due corpi di fabbrica"* e conclude dicendo *"che i cedimenti avvenuti e probabilmente ancora in corso,..... Debbono essere arrestati con interventi di palificazione (micropali) che trasmettano i carichi a strati più profondi del terreno su cui è attualmente fondato il corpo scale-ascensore, in modo da arrestare il movimento in atto"*.
La tavola allegata alla SCIA evidenzia le parti interessate ed i particolari dell'intervento da attuarsi (Allegato n. A-17.d).
L'intervento strutturale è stato dichiarato al Genio Civile di Massa il 17/9/2012 pratica sismica n. 576/2012 protocollo n. 951407 (Allegato n. A-18.a)
E' seguita la "RELAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI RISPONDEZZA" depositata al Genio Civile in data 27/06/2013 (Allegato n. A-18.b).
- 8- E' seguita la "COMINICAZIONE DI FINE LAVORI -CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'" inoltrata al Comune di Massa il 24/09/2015 a chiusura delle opere previste dalla SCIA n. 66677 del 01/10/2012 (Allegato n. A-19).

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. A-8)
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione di CC n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	CC- Sottosistema diffuso della città compatta
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. A-8.b)

Descrizione dell'immobile:

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

L'appartamento è situato al piano secondo di palazzina composta da piano terra, primo, secondo, sottotetto e seminterrato.

Si accede all'immobile direttamente dalla strada Via Bastione da ingresso condominiale al piano terra o da corte condominiale e da vano scala anch'esso condominiale, dotato di ascensore centrale; dette parti comuni sono contraddistinte catastalmente con il subalterno 4 del mappale 159 (Bene Comune Non Censibile - ai sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 e 14 - corte comune, vano scala, ingresso, locale macchine per ascensore).

Detto vano scala è costituito da un corpo realizzato nell'anno 1994 in ampliamento ed in aderenza al preesistente fabbricato.

L'appartamento al suo interno è formato da ingresso, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone posto verso mare (Allegato n. A-5).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di . - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IL fabbricato è stato ristrutturato nell'anno 1994 e le finiture esterne ed interne da quell'anno hanno subito un naturale invecchiamento.

Il vano scala, realizzato nel contesto dei lavori di ristrutturazione dell'anno 1994, è un corpo in ampliamento edificato in adiacenza alla facciata lato mare del fabbricato, avente una sua struttura in cemento armato indipendente.

Dopo la costruzione dello stesso si sono verificati alcuni problemi strutturali, consistenti in un cedimento della nuova struttura in cemento armato con una leggera rotazione verso mare del corpo scale, con evidenti crepe visibili nei tratti di giunzione tra i due corpi sia all'interno che all'esterno.

La relazione tecnica allegata alla SCIA del tecnico progettista Ing. Morello Morelli (Allegato n. A-17.c) descrive in maniera esauriente la natura e consistenza delle lesioni verificatesi dopo la realizzazione del vano scala in aderenza al preesistente fabbricato.

Nell'anno 2012 è stato realizzato un intervento di consolidamento strutturale con la messa in opera di micropali per far fronte ai cedimenti di cui sopra.

I lavori sono stati oggetto della SCIA n. 66677 del 01/10/2012, con relativo deposito della pratica sismica n. 576/2012, depositato al Genio Civile in data 17/9/2012; il progettista architettonico e strutturista Ing. Morello Morelli, dopo la esecuzione dei lavori, ha depositato la "RELAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI RISPONDENZA" depositata al Genio Civile in data 27/06/2013 e "COMINICAZIONE DI FINE LAVORI –CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'" inoltrata al Comune di Massa il 24/09/2015 .

Nonostante l'intervento strutturale sia stato eseguito il condominio non ha ancora provveduto a riparare le crepe tra i due corpi, che visivamente sono ancora presenti, come si evince confrontando la documentazione fotografica allegata alla relazione tecnica redatta dal Ing. Morello Morelli nell'anno 2012 (Allegato n. A-17.c) con le foto recenti scattate dal sottoscritto (Allegato n. A-6.3 foto 9 e Allegato n. A-6.4 foto 10, 11 e 12.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: Solaio formato da travi in c.a., travetti prefabbricati e pignatte condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Riferito al corpo principale preesistente.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Riferito al corpo vano scale realizzato in ampliamento nell'anno 1994

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Finestre e porte-finestre con doppio vetro materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Rifinite ad intonaco

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato - metallo e legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/Tipologia di impianto	Anno 1994 - Tipologia: sotto-traccia, tensione: 220V; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008.
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/Tipologia di impianto	Anno 1994 - Caldaia murale a gas metano con termosifoni in alluminio; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008.
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Dati Tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	Mq. 65,00	1,00	Mq 65,00
Balcone	sup reale netta	Mq. 4,50	0,25	Mq 1,13
				Mq 66,13

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:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara; 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; Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Massa.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	65,00	€ 2.100,00	€ 136.500,00
Balcone	1,13	€ 2.100,00	€ 2.373,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.873,00
Valore corpo			€ 138.873,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.873,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.873,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	Mq 66,13	€ 138.873,00	€ 138.873,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) e per il fatto che trattasi di immobile locato a terzi con regolare contratto di affitto registrato. - € 34.718,25

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - € 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 102.154,75

Prezzo di vendita, arrotondato per difetto, dell'unità oggetto della presente nello stato di "Occupato": € 102.000,00

Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 102.000,00 (Euro Centonoduemila/00).

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il custode Giudiziale, Dott.ssa Benedetta Muracchioli, chiede al CTU di verificare la congruità del canone di locazione.

L'appartamento oggetto di stima è attualmente occupato da _____ **in forza di contratto di locazione stipulato in data 04/02/2016, per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile (canone mensile euro 500,00), registrato a Massa il 11/02/2016 ai nn.16021110501761525 (Allegato n. A-20) - Tipologia contratto: 3+2, scadenza 09/02/2019.**

Note: Il contratto di affitto è stato stipulato per la durata di anni 3 con decorrenza dal 10/02/2016 fino al 09/02/2019 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni. Riguardo al contenuto del contratto si fa riferimento al testo integrale dello stesso di cui all'allegato A-20

Corrispettivo annuo € 6.000,00 da corrispondere con la cadenza mensile di € 500,00.

Tipologia contratto: 3+2

Scadenza: **09/02/2021**

Il pignoramento immobiliare del 19/03/2019 è stato trascritto il 09/04/2019 al n. 2380 di particolare, quindi in data posteriore alla stipula del contratto di locazione.

Determinazione della superficie convenzionale

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Appartamento				
Residenziale	Superficie utile	Mq 51.00	1	Mq 51.00
Balcone	Superficie	Mq 4.5	0.20	Mq 0.90
Totale superficie Utile convenzionale				Mq 51.90

Incidenza del canone mensile al mq.... € 500,00/mq 51.90 = € 9.63 al mq

Per la determinazione del canone annuo di locazione si riportano sotto alcuni criteri:

Percentuale sul valore dell'immobile:

Un valido metodo per determinare il canone annuo da corrispondere per la locazione di un immobile può essere quello di applicare una percentuale sull'effettivo valore venale, percentuale che può variare dal 3.50% al 5%.

La legge sull'equo canone n. 392/1978 definiva tale percentuale nel 3,85% del valore locativo; anche se la legge è oggi superata, la stessa ci fornisce comunque un valido riferimento .

Il CTU, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della tipologia costruttiva, del livello di finitura, della ubicazione del bene in relazione alla destinazione del bene, ritiene che il canone annuo di locazione dell'immobile stimato sia il 4% del valore venale dell'immobile stesso.

Canone di locazione annuo

Valore dell'immobile circa € 138.873,00 x 4% = Canone annuo € 5.554,92 (Arrotondato € 5.555,00)

Canone mensile €. 5.555,00/12 = € 463,00

Che corrisponde ad un canone mensile di € 8.92 al mq di superficie utile

A conferma della validità del valore al mq attribuito dal sottoscritto quale valore locativo annuo o mensile, si riportano alcuni esempi di appartamenti proposti in affitto presso le agenzie immobiliari che operano nella zona; va tenuto anche conto che quelle sotto riportate rappresentano le "aspettative di affitto", quindi devono essere comunque ridotte di una opportuna percentuale.

Annuncio estratto dal sito: Casa.it

appartamento semi-dipendente Loc. Turano a Massa ,completamente arredato, posto al piano rialzato così composto: ingresso in sala, cucina abitabile, due camere matrimoniali, ripostiglio, bagno con vasca e posto auto scoperto. Porticato e giardino condominiale.

Superficie mq 75

Canone mensile 650 (al mq € 8.66)

Canone annuale € 7.800

Annuncio estratto dal sito: Casa.it

RIF 303 AFFITTOTOP propone appartamento al 1 piano in centro storico non arredato composto da: ingresso in soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali e bagno con vasca.

Superficie mq 70

Canone mensile 600 (al mq € 8.57)

Canone annuale € 7.200

Annuncio estratto dal sito: Immobiliare.it

APPARTAMENTO IN AFFITTO A MASSA, IN ZONA CENTRALE

Appartamento in affitto a Massa, in zona centrale con due camere di grande metratura al terzo piano con ascensore in condominio ben tenuto, composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due bagno, due camere, ripostiglio e balconi

Superficie mq 90

Canone mensile 800 (al mq € 8.80)

Canone annuale € 9.600

Dagli esempi di cui sopra si determina un canone medio al mq di € 9.40

In conclusione il CTU ha determinato che il canone di locazione di € 6.000,00 sull'immobile stimato, corrispondente ad un canone mensile di € 500,00, che incide mensilmente al mq € 9.63, corrisposto dall'affittuario [REDACTED] come da contratto di locazione stipulato in data 04/02/2016, sia "Congruo"

Nota: Il Custode Giudiziario Dott.ssa Benedetta Muracchioli, con comunicazione alla affittuaria Sig.ra [REDACTED] inviata il 17/10/2019, ricevuta in data 25/10/2019, ha inviato formale disdetta del Contratto di Locazione di cui sopra, pertanto il contratto stesso perderà la sua efficacia il 09/02/2021.

Data generazione: 4-12-2019

Allegati:

- A-1 Estratto di mappa
- A-2 Visure catasto
- A-3 Elaborato planimetrico
- A-4 Planimetria catastale
- A-5 Rilievo dell'immobile
- A-6 Documentazione fotografica del bene
- A-7 Titoli di provenienza
- A-8 Estratto Regolamento Urbanistico
- A-9 Titolo edilizio-CE 92-04-1962 del 1/8/1992
- A-10 Inizi lavori
- A-11 Titolo edilizio-CE 94-3098 del 10/9/1994
- A-12 Pratica sismica
- A-13 Fine lavori
- A-14 CE in sanatoria 95-10-02/C2 del 26/10/1995
- A-15 Abitabilità
- A-16 Dichiarazione progettista
- A-17 SCIA 555577 del 1/10/2012
- A-18 Deposito Genio Civile
- A-19 Fine lavori e certificato di conformità
- A-20 Contratto di affitto e relativa disdetta
- A-21 Comunicazione amministratore Condominio e tabella millesimi.

Geomet

adicchi

