

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **137/2015**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Riunita alla N° Gen. **67/2017**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA – Dott. Giovanni Maddaleni**

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RELAZIONE DI STIMA INTEGRAZIONE GENNAIO 2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto n. 1

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavour n. 21B - Carrara Centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: **001** Corpo: **A**

Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Dati Catastali: foglio **42**, particella **221**, subalterno **1**, Categoria **C/2**, classe **3**, consistenza mq 280, superficie mq 320, rendita € 607.35

Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED], indirizzo Via Cavour n. 21B, piano Terra, comune Carrara,

2 **Stato di possesso:** Libero

3 **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile

4 **Creditori Iscritti:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5 **Comproprietari:** Nessuno

6 **Misure Penali:** No

7 **Continuità delle trascrizioni:** SI

8 **Prezzo**

Bene: Via Cavour n. 21B - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà € 205.525,00



- Ipoteca Giudiziale (Allegato n. 11c)

A favore di , [REDACTED]
contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 68.903,28;

Importo capitale: € 52.05,21 ;

Iscritta a Massa Carrara in data 01/03/2017 al n.231 di particolare;

Note: L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà del bene stimato

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [REDACTED];

contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Massa Carrara in data 18/11/2015 al n. 6938 di particolare;

Il pignoramento grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà sull'immobile in Carrara foglio 42 mappale 221 subalterno 1 .

-Pignoramento (Allegato n. 11d)

a favore di [REDACTED];

contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Massa Carrara in data 18/05/2017 al n. 3048 di particolare;

Il pignoramento grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà sull'immobile in Carrara foglio 42 mappale 221 subalterno 1 .

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere:

Atto Esecutivo cautelare- Decreto di sequestro preventivo ;

trascritto a Massa Carrara in data 17/01/2013 ai nn. 394/286;

La trascrizione è A favore del Tribunale di Massa, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di pp sui beni in carrara foglio 42 mappale 221 (senza subalterno)

Il gravame sul bene in Carrara foglio 42 mappale 221 (senza subalterno) è stato ristretto con annotazione del 29-07-2015 al n. 762 di particolare.

4.3 Misure Penali : Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il fabbricato non è gestito da amministrazione condominiale (come da dichiarato dall'Esecutato)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietà:

██████████ - quota di 1/2 di piena proprietà

██████████ - quota di 1/2 di piena proprietà

dal 27/07/2006, divenuti proprietari della quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luigi Cattaneo, in data 27/07/2006, ai nn. 13563/4556; trascritto a Massa Carrara, in data 29/07/2006, al 6671 di particolare (Allegato n. 9).

Note: Al venditore ██████████ il bene era a sua volta pervenuto in forza dell'atto Notaio Zuccarino del 13/04/1984 rep 152624, trascritto il 14/05/1984 al n. 2916 di particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia: Immobile realizzato prima del 01/09/1967

Note sulla conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è stato realizzato prima del 1/9/1967. La consistenza dell'immobile che già esisteva nell'anno 1967 corrisponde a quella rilevata durante le operazioni di rilievo ed è la stessa che risulta dalla planimetria catastale (Allegato n. 4a) risalente all'anno 1955 ed accertata il 11/3/1955 (Allegato n. 4b); unica differenza volumetrica è il vano posto nell'angolo nord della proprietà che si è trasformato in corte quando è completamente crollata la copertura.

La consistenza dell'immobile alla data del 17/08/1942 corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie risalenti all'anno 1940 (Allegati n. 5a e 5b), nonché alla descrizione e planimetria allegata all'atto Notaio Giuseppe Zuccarino del 20/12/1950 repertorio 24370 (Allegato n. 10); in detto allegato risulta che al posto degli attuali vani posti sul retro individuati nella planimetria di restituzione grafica del rilievo (Allegato n. 6) quali vani nn. 6 e 7, vi era una corte destinata a giardino.

Da quanto sopra si deduce che i vani nn. 6 e 7 sono stati edificati nel periodo tra il 20/12/1950, data dell'atto Zuccarino, e il 11/3/1955 data di accertamento della planimetria catastale (Allegato n. 4).

Dai registri storici dell'ufficio Edilizia privata del Comune di Carrara, a nome dei proprietari dell'epoca ██████████ non è risultato rilasciato alcun atto amministrativo che abbia autorizzato la costruzione dei due vani in questione.

Pertanto sembrerebbe che la realizzazione dei vani contrassegnati coi numeri 6 e 7 sulla planimetria allegato n. 6 siano stati realizzati senza titolo tra gli anni 1950 e 1955.

Per effetto del comma 2 art 40 legge 47/85 un bene immobile realizzato prima 15/09/1967, anche se edificato abusivamente, può essere trasferito con atto notarile; il fatto che il bene sia trasferibile o che sia stato trasferito anche in epoca recente con un regolare rogito non sana eventuali abusi commessi nel periodo che va dal 17/08/1942 al 15/09/1967.

Riguardo ai citati abusi edilizi realizzati prima dell'anno 1967 non sussistono i requisiti per richiedere l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65, in quanto vengono meno i presupposti della "doppia conformità edilizia": l'opera abusiva deve risultare "conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda".

I vani realizzati abusivamente vengono compresi nella consistenza del bene da stimare, con applicazione di una opportuna riduzione che tiene conto dello stato di illegittimità degli stessi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con atto del Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	L'edificio è compreso all'interno del perimetro del Centro Storico La porzione di fabbricato posta verso la Via Cavour è classificata: "A2" (Edificio e complessi di valore storico architettonico e/o documentario), La parte della porzione di fabbricato posta sul retro è classificata: "A4" (Edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati) (Allegato n. 8a)
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche di attuazione agli Articoli nn. 8, 10, etc.... (Allegato n. 8b) disciplinano le categorie di intervento e le destinazioni ammissibili circa le classificazioni attribuite all'edificio di cui fa parte l'unità in perizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

DESCRIZIONE DEL BENE: di cui al punto **A**

Unità immobiliare al piano terra ad uso magazzino, che fa parte di una vecchia palazzina attestata su Via Cavour, formata da piano terra e due piani superiori adibiti a residenza.

L'intero piano terra è occupato dal bene immobile oggetto di stima oltre che dall'ingresso condominiale che da accesso agli appartamenti dei piani superiori.

L'unità in stima, identificata dal subalterno n. 1, (con riferimento alla planimetria allegato n. 6 alla relazione) è formata da due vani di forma allungata (n. 1 e 5) che affiancano l'ingresso condominiale ed altro vano (n. 4) che hanno tutti ingresso diretto indipendente da Via Cavour, da disimpegno (n. 2) e sottoscala (n.3), sul retro da due grandi ambienti (nn. 6 e 7), due wc, altro vano (n.8) e da piccola corte interna (n.9).

All'interno del vano n. 1 (porzione 1b) è stato rinvenuto un soppalco in ferro accessibile da scala interna; trattandosi di opera realizzata abusivamente se ne prevede la demolizione e si esclude dalla valutazione.

All'interno del vano n. 8 è stata rintracciata una scala che porta ad un piccolo vano

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**;
materiale: **alluminio**
protezione: **saracinesca**
materiale protezione: **ferro**
condizioni: **mediocri**
- Note: Solo nell'ambiente n. 1 infisso verso la strada. Le altre due aperture poste verso la strada non hanno infisso e sono dotate di sola saracinesca metallica.
Il resto degli infissi sono inesistenti
- Infissi interni
- Note: Inesistenti
- Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame**
- Note: Le pareti che fanno parte della porzione di fabbricato verso Via Cavour sono in uno stato strutturale che sembra nella normalità, mentre le pareti che fanno parte della porzione posta sul retro necessitano di una verifica strutturale e nel caso si rivelino delle carenze sarà necessario un rinforzo strutturale
- Pavim. Interna materiale: **linoleum** condizioni: **scarse** - Note: Solo il vano n. 1.
Il resto degli ambienti verso la strada (vani n. 4 e 5) hanno una pavimentazione costituita da lastre di marmo misto a graniglia in uno stato manutentivo pessimo. Gli ambienti posti sul retro (vani 6,7 e 8) hanno una pavimentazione costituita da battuto in calcestruzzo in uno stato di manutenzione pessimo.

Impianti:

- Elettrico: tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
- Note: L'impianto elettrico esiste solo nel vano n. 1, nel resto degli ambienti è inesistente
- Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

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

DATI DIMENSIONALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino (Vani 1-2-4-5)	sup reale lorda	131,00	1,00	131,00
Sottoscala (Vano 3)	sup reale lorda	3,90	1,00	3,90
Magazzino realizzato abusivamente ante 1967 (Vani 6-7)	sup reale lorda	160,00	1,00	160,00
Magazzino posto sul retro (vano 8)	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
Corte (n.9)	sup reale	19,00	1,00	19,00
		331,90		331,90

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Comune di Carrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile da stimare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € al mq di superficie lorda commerciale;
 Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, stime giudiziarie, indagini presso agenzie immobiliari, valori OMI..

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino (Vani 1-2-4-5)	131,00	€ 800,00	€ 104.800,00
Sottoscala (Vano 3)	3,90	€ 250,00	€ 975,00
Magazzino realizzato abusivamente ante 1967 (Vani 6-7)	160,00	€ 550,00	€ 88.000,00
Magazzino posto sul retro (vano 8)	18,00	€ 600,00	€ 10.800,00
Corte (n. 9)	19,00	€ 50,00	€ 950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.525,00
Valore corpo			€ 205.525,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo del bene			€ 205.525,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		331,90	€ 205.525,00	€ 205.525,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: a sottrarre -€ 3.100,00

Valore di vendita della quota di 1/1	€ 202.425,00
---	---------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 202.425,00**

Allegati

- 1-Vista realistica dall'alto
- 2-Estratto di Mappa
- 3-Visure catastali
- 4-Planimetria catastale vigente
- 5-Planimetrie catastali 1940
- 6-Restituzione grafica
- 7-Documentazione fotografica
- 8-Stralcio Regolamento Urbanistico
- 9-Atto provenienza
- 10-Rogito anno 1950
- 11-Visure CRRII aggiornate

Data generazione:
04/01/2018

L'Esperto alla stima
Marco Bondielli

