

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **25/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: geometraalbertialessio@gmail.com

Pec: alessio.alberti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Baluardo n. 8 - Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 40, particella 147, subalterno 11, scheda catastale protocollo n° 109901 del 14.04.1987, indirizzo via Baluardo n.8, piano 3, comune Carrara, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 98 mq, rendita € 278,89

2. Stato di possesso

Bene: Via Baluardo n. 8 - Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Baluardo n. 8 - Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Baluardo n. 8 - Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033



Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ████████████████████

5. Comproprietari

Beni: Via Baluardo n. 8 - Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Baluardo n. 8 - Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Baluardo n. 8 - Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Baluardo n. 8 - Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 80.000,00 (ottantamila/00)



Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione Carrara
Via Baluardo n. 8

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Carrara, Via Baluardo n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Plena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ foglio 40, particella 147, subalterno 11, scheda catastale protocollo n° 109901 del 14.04.1987, indirizzo via Baluardo n.8, piano 3, comune Carrara, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 98 mq, rendita € 278,89
Derivante da: Variazione del 13/12/1985 in atti dal 08/02/1992 fusione (n. 1884.1/1985) - Classamento del 13/12/1985 in atti dal 07/02/1995 (n. 1884.2/1985) - Variazione del 14/04/1987 in atti dal 16/03/1999 VSI (n. 109901.1/1987) - Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario - Variazione del 19/10/2012 protocollo n. MS0095018 in atti dal 19/10/2012 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 19060.1/2012) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: mapp. 154 - Sud: mapp. 255 - Est: via Baluardo - Ovest: mapp. 146

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale in atti, datata 1987, non rappresenta lo stato di fatto, a causa del mancato aggiornamento catastale, a seguito della realizzazione delle nuove unità abitative nel 2009.

Regolarizzabili mediante: il ctu propone due soluzioni:

1° - RIPRISTINO STATO DI FATTO (antecedente D.I.A.) IN UN UNICA UNITA' IMMOBILIARE:

Predisposizione e presentazione di pratica DOCFA per esigue difformità della distribuzione degli spazi interni nonché l'errata identificazione del piano (secondo anziché terzo):

Oneri totali: € 600,00

2° FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARE:

Presentazione di denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA, per frazionamento in due unità immobiliare, con creazione dei nuovi subalterni e predisposizione delle nuove planimetria catastali

Oneri totali: € 1.200,00

Note: Il sottoscritto, nella decurtazione delle spese di regolarizzazione catastale, prenderà in considerazione la soluzione meno onerosa.

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima, è posto a ridosso del centro di Carrara, che dista poche centinaia di metri. La città nacque ai piedi delle Alpi Apuane come centro di raccolta e smistamento dei marmi estratti nelle cave di marmo. Il passato e il presente della città sono fortemente legati alla presenza del marmo, vero simbolo di questo centro. La visita del centro storico, dall'Accademia di Belle Arti alla piazza Alberica fino al Duomo di Sant'Andrea permette di ripercorrere le fasi salienti della storia di Carrara. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici storici serviti da numerose attività commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Massa, Forte dei Marmi, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale della Versilia, Cave di marmo di Carrara, parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: centro storico di Carrara, Massa, Sarzana.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus poche centinaia di metri, Stazione ferroviaria di Carrara Avenza 5 km , Casello autostradale Carrara 6,7 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di ██████████ contro ██████████



Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di De Luca Tommaso in data 21/11/2008 ai nn. 10817/6116; Iscritto/trascritto a Massa in data 25/11/2008 ai nn. 13640/2532

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 23/01/2017 ai nn. 85 iscritto/trascritto a Massa in data 15/03/2017 ai nn. 2183/1495;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

L'amministratore di condominio non è stato nominato e la sua nomina non è obbligatoria. L'art. 1129 del C.C. dopo la riforma attuata con la legge 220/2012 ha reso obbligatorio la nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto (in precedenza l'obbligo sussisteva con più di n° 4 condomini)

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - per accedere all'immobile posto al secondo piano è necessario percorrere una rampa di scale condominiali. Lo stabile è sprovvisto sia di ascensore che di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Affestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/autorizzazione al [REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucentini Guido, in data 19/06/1992, ai nn. 185.934/8248; registrato a Carrara, in data 25/06/1992, ai nn. 387; trascritto a Massa, in data 24/06/1992, ai nn. 6191/4738.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/autorizzazione al [REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Luca Tommaso, in data 21/11/2008, ai nn. 10816/6115; registrato a Massa, in data 24/11/2008, ai nn. 4939/1T; trascritto a Massa, in data 25/11/2008, ai nn. 13639/9338.



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato risulta edificato in data antecedente il 1 settembre 1967, così come indicato nel titolo di provenienza e comprovato nella aerofotogrammetria del 1966 (allegata)

Numero pratica: D.I.A. N° 216 del 28-05-2009

Intestazione: **[REDACTED]**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Frazionamento unità immobiliare

NOTE: Non è stata dichiarata la fine lavori

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Allo stato attuale non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio autorizzativo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e i grafici dell'ultimo titolo edilizio (D.I.A del 2009) sono state riscontrate le seguenti difformità:

Unità abitativa "Nord": il bagno è stato ridimensionato, diminuendo la superficie utile con la mancata realizzazione dell'antibagno. Spostamento dell'apertura di accesso al bagno. Non è stata realizzata l'apertura di metri 2,00 tra il locale pranzo e la camera.

Unità abitativa "Sud": non è stato effettuato lo spostamento della tramezza tra il bagno e la vecchia camera.

Regolarizzabili mediante: Il ctu ipotizza due soluzioni;

1° COMPLETAMENTO DEL FAZIONAMENTO IN DUE UNITA' ABITATIVE:

Presentazione di pratica edilizia ai sensi della LRT 65/2014 oltre opere edili con adeguamento degli impianti, per riportare le unità nello stato di progetto della D.I.A. del 2009 che consistono in: rifacimento dei bagni, spostamento di tramezze e modifiche delle aperture di collegamento tra i locali.

Oneri totali: € 20.000,00

2° RIPRISTINO STATO DI FATTO (antecedente D.I.A. del 2009) IN UNA SOLA UNITA' IMMOBILIARE:

Unità abitativa "Nord": demolizione del bagno e tamponatura dell'accesso, nonché la riapertura del collegamento tra le due unità.

Unità abitativa "Sud": demolizione antibagno, ripristino delle tramezze interne. Adeguamento degli impianti, e presentazione di pratica edilizia ai sensi della LRT 65/2014.

Oneri totali: € 10.000,00

Note: Il sottoscritto nella decurtazione delle spese di regolarizzazione urbanistica prenderà in considerazione la soluzione meno onerosa.

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Carrara, Via Baluardo n. 8

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Strutturale (variante) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del



	16/03/2012, pubblicata sul BURT n. 22 del 30/05/2012, data a partire dalla quale lo strumento è divenuto efficace. Regolamento Urbanistico (variante generale) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 e successive modifiche puntuali.
Zona omogenea:	U.T.O.E. n. 12 - Edificio di Valore Storico A/2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	PGRA: piano di gestione del rischio alluvione: P1 - R2
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

Diritto della piena proprietà di due unità immobiliari, ad uso civile abitazione poste al piano secondo, di un vetusto fabbricato condominiale di maggior mole contiguo ad altri, eretto su n° 5 piani fuori terra. Alle unità immobiliari, oggetto di stima, vi si accede attraverso un androne comune privo di ascensore e/o servoscala, prospiciente via Baluardo. L'unità abitativa posta nel versante "Nord" è costituita da n° 3 vani suddivisi in cucina, pranzo e camera, oltre ad un locale bagno posto in adiacenza del vano cucina. L'unità sviluppa una metratura di circa 47mq lordi. La seconda unità abitativa posta nel versante "sud" è un monolocale con bagno e antibagno di circa 42 mq lordi.

Il complesso immobiliare è sprovvisto di corte comune esterna, per cui le unità immobiliari non sono servite da posti auto esclusivi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Plena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 89,00

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: tra la fine dell'800 e gli inizi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55/2,60

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Gli alloggi si presentano in un discreto stato di conservazione in virtù della ristrutturazione avvenuta nel 2009, contraddistinte da un gradevole solaio con travi in legno a vista e mezzane in cotto. L'intero fabbricato, esternamente, ad un esame visivo macroscopico, si presenta in un mediocre stato manutentivo, contraddistinto da intonaco al civile tinteggiato di colore chiaro. Diversamente, l'androne comune, dove sono collocate le scale di accesso alle diverse unità abitative necessita di diversi lavori di manutenzione.



Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura di pietra** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **al momento non è possibile accertare l'esistenza di una coibentazione** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Marmo** condizioni: **buone**
 - Note: appartamento posto nel versante "Nord"

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
 - Note: appartamento posto nel versante "Sud"

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
 conformità: **E' presente una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte redatta in data 29-07-2013, ma ha causa della mancata corrispondenza tra lo stato di fatto e i grafici allegati nella suddetta dichiarazione, non si dichiara la conformità degli impianti.**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non riscontrabile**
 condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato possibile reperire alcun documento**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone** conformità: **non è stato possibile reperire alcun documento**

Impianti (conformità e certificazioni)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento autonomo
Stato impianto	sufficiente



Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Note	Al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare se l'impianto è a norma e non è stata prodotta al sottoscritto la dichiarazione di conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
		89,00		89,00

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: 01-2017

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00



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

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

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:
zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
1.210,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	89,00	€ 1.200,00	€ 106.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.800,00
Valore Corpo			€ 106.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.800,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	89,00	€ 106.800,00	€ 106.800,00

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%)	€ 16.020,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.180,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.000,00 arrotondato

Allegati

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visura catastale
- 3) Estratto di mappa catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Planimetria stato di fatto
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Visura ipotecaria
- 8) Estratto di matrimonio
- 9) Aerofotogrammetria del 1966
- 10) Denuncia inizio attività del 2009
- 11) Attestazione invio perizia debitore e creditore

Data generazione:
10-11-2017

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti

