

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 125/2018
data udienza: 11/09/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Cathy Vigneron**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Viale E. Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Corso Rosselli 18 - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **42**, particella **276**, subalterno **25**, indirizzo Corso Rosselli 18, piano 3, comune Carrara, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 Vani, superficie Mq 117, rendita € € 298,25

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 120.000,00

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione
Corso Rosselli 18

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, Corso Rosselli 18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -

-Foglio **42**, particella **276**, subalterno **25**, indirizzo Corso Rosselli 18, piano 3, comune Carrara, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 Vani, superficie Mq 117, rendita € € 298,25

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'immobile confina con : A Nord con vano scala condominiale e altra unità immobiliare della stessa particella catastale; A Sud con vuoto ricadente su corte della particella catastale 278; A Ovest con vuoto ricadente su Corso Rosselli; A Est con vuoto ricadente su corte della stessa particella catastale;

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un confronto tra quanto indicato nella planimetria catastale presente in banca dati e quanto rilevato in loco sono emerse discordanze grafiche riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di nuova variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: - Diversa distribuzione degli spazi interni

Onerario Professionale per denuncia di variazione catastale: € 500,00

Tributi catastali per denuncia di variazione catastale.: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente è posto in una zona residenziale della città di Carrara, in posizione centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità e di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...); Nelle immediate vicinanze dell'immobile è presente un'ampio parcheggio cittadino denominato "San Martino".

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buona), Negozi di vendita al dettaglio (Buona), Centri medici (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo di Carrara - Parco Naturale delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Carrara.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 50 Metri, Stazione Ferroviaria 5 Km, Raccordo autostradale 7 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000

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 31/07/2018 ai nn. 2343/2018 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 10/08/2018 ai nn. 7505/5780;

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: Circa € 1.200/00 Annui

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Dalla mail inviata dall'amministratore in data 07/08/2019 il debito residuo ammonta a € 4.364.33

Millesimi di proprietà: 57/1000

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:

1) Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G Gianaroli, in data 11/12/1997, ai nn. 118499/7876; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 13/12/1997, ai nn. 10354/7884.

2)Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. T. De Luca, in data 26/02/2009, ai nn. 11224/6442; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 04/03/2009, ai nn. 2515/1821.

Note :

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 0,50% 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

Ipoteche volontarie/Mutui: €. 35,00.

7. PRATICHE EDILIZIE:

1)Numero pratica: EDIFICIO REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE IL 17/08/1942

NOTE: Da ricerche storiche catastali e consultazione di aereo foto la consistenza dell'immobile era già presente ed identificabile prima del 17/08/1942 (Vedi planimetrie storiche allegate).

2)Numero pratica: 97A/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/04/1997 al n. di prot. 14406

Rilascio in data 15/05/1997 al n. di prot. 14406/97/1914/97

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla base della documentazione reperita presso gli archivi comunali, viste anche le planimetrie catastali storiche datate 18/04/1940 il sottoscritto a seguito di un confronto tra le planimetrie catastali (unico elaborato grafico che dimostri la consistenza dell'unità immobiliare) e quanto rilevato in loco si è accertato quanto segue :

- Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante l'apertura e la chiusura di porte interne su muratura non portante. Da precisare comunque che nelle planimetrie catastali storiche datate 18/04/1940 l'immobile era diviso in due unità immobiliari contraddistinte e diversamente distribuite internamente, ma non è possibile accertare se la fusione in un'unica unità immobiliare e la diversa distribuzione interna siano avvenute prima o dopo il 17/08/1942, per tanto il sottoscritto in merito a quanto sopra accertato si è basato sulla planimetria catastale attualmente presente in banca dati;

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi della L. 65/2014 Art. 136 Comma 2 Lett. A.

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne all'unità immobiliare.

Onorario professionale pere redazione di comunicazione di inizio lavori ai sensi della L. 65/2014 Art. 136.: € 2.000,00

Sanzione pecuniaria ai sensi della L. 65/2014 Art. 136.: € 1.000,00

Spese e diritti di segreteria : € 100,00

Oneri Totali: € 3.100,00

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Atto di Consiglio Comunale n.69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	- A1 - edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico, vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e quelli ad esso assimilati;
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 - Disciplina degli immobili (Vedi Stralcio N.T.A. Approvate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **scarse**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da colaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non disponibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale con terminali in alluminio
Stato impianto	Scarso
Potenza nominale	Non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non disponibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : *A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore - 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm *B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti *C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	115,00	1,00	115,00
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
		118,00		115,90

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: 2° Semestre Anno 2018

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1250

Valore di mercato max (€/mq): € 1850

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa;
 Ufficio tecnico di Carrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 1.250/00 a €/Mq 1.850/00..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.670,00.

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	115,00	€ 1.300,00	€ 149.500,00
RIPOSTIGLIO	0,90	€ 1.300,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.670,00
Valore corpo			€ 150.670,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.670,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.670,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	115,90	€ 150.670,00	€ 150.670,00

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%)	€ 22.600,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.364,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.650,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.000,00
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita: Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10.

Data generazione:
10-08-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

- Documentazione Catastale
- Note di trascrizione conservatoria
- Atti di Provenienza
- Estratto per riassunto di matrimonio
- Elaborato grafico illustrativo
- Regolarità Edilizia
- Stralcio Reg. Urbanistico e N.T.A.
- Stralcio Quotazione Banca Dati Immobiliare ADT
- Documentazione Fotografica