

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 102/2019
Data udienza: 04.11.2020

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento ad uso civile abitazione

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Email: mariaedifizi@gmail.com

Pec: maria.edifizi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Viale XX Settembre - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Foglio **55** Particella **323** Subalterno **11**

Indirizzo Viale XX Settembre, Piano 1, Comune Carrara, Categoria A/2, Classe 5,
Consistenza 6,5, Rendita Catastale €. 923,17

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Possesso: Attualmente occupato da verificare contratto d'affitto

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Creditori Iscritti: [redacted] spa, [redacted] spa, [redacted]
[redacted]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Comproprietaria esecutata: [redacted]
Comproprietario esecutato: [redacted]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento ad uso civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero €. **94.770,00** **Prezzo da occupato €.** **71.514,00**

Beni in Carrara (MS)
Località La Fabbrica Viale XX Settembre

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (01/08/2019) includendo anche l'atto di provenienza trascritto in data 03/10/2006. Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali dell'immobile pignorato. All'uopo la sottoscritta allega estratto di mappa, copia del titolo di provenienza, visura catastale storica ed aggiornamento visure ipotecarie dalle quali si evince che, successivamente alla stesura della certificazione notarile, è stata fatta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED].

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale XX Settembre

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
Proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
Proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni,

Foglio **55** Particella **323** Subalterno **11**

Indirizzo Viale XX Settembre, Piano 1, Comune Carrara, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5, Rendita Catastale €.923,17

Confini: A nord ed ad est con aria condominiale, a sud con aria condominiale e vano scale comuni, ad ovest con aria condominiale ed appartamento al sub.10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: divorziato

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:
divorziata

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Piena
Proprietà

Note sulla conformità catastale:

**L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale agli atti presso
l'Agenzia del Territorio**

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è posto in Comune di Carrara, Località La Fabbrica, Viale XX Settembre, zona residenziale dove prevalgono edifici ad uso residenziale con prevalenza di fabbricati condominiali. Sono presenti anche attività commerciali, artigianali e strutture sportive. I collegamenti viari risultano adeguati e la zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano al centro città (distante circa km.1) ed alla frazione di Marina di Carrara (distante circa Km.3,5), in considerazione anche del fatto che il Viale XX Settembre è una strada di scorrimento che corre dal centro città fino al mare.

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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: La Spezia, Massa, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Litorale Tirrenico.

Attrazioni storiche: Lizzatura del marmo, parte Via Francigena, centro storico di Carrara, Massa, Sarzana.

Principali collegamenti pubblici: Casello di Carrara Autostrada A12 Genova -Livorno , Stazione Ferroviaria 2 Km circa , Fermata Autobus Viale XX Settembre pochi metri

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Esiste contratto di locazione stipulato in data 28/11/2016 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il canone di locazione corrisposto di €. 600,00 risulta congruo per l'immobile in oggetto e la richiesta sul mercato.

Tipologia contratto: Transitorio riconducibile al tipo 4+4, scadenza 30/11/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi:

Note:

In merito alla disponibilità e detenzione del bene risulta opportuno evidenziare quanto segue :

in fase di primo accesso, effettuato con il custode Avv. [REDACTED], l'immobile ci veniva fatto visionare dalla Signora [REDACTED] la quale dichiarava di risiedere nell'appartamento assieme al compagno [REDACTED] ed ai figli minori, in forza di un contratto d'affitto stipulato con il Signor [REDACTED] (esecutato), ed inoltre precisava che il contratto era scaduto ma continuava a pagare la rata mensile di €. 600,00 e che al momento non trovava né una copia del contratto né le ricevute dei pagamenti effettuati.

Solo in data 30/09/2020 la Signora [REDACTED] forniva la copia del contratto d'affitto (ALL.N.10). Tale contratto è stato stipulato tra il Signor [REDACTED] (esecutato comproprietario) e [REDACTED] che si presume possa essere il compagno della Signora [REDACTED], di fatto non è stato possibile identificarlo anche perchè alla data del 30/09/2020 la Signora [REDACTED] dichiarava che l'intera famiglia era in quarantena per COVID-19.

La durata del contratto era di un anno dal 01/12/2016 al 30/11/2017 quindi di natura transitoria giustificata dalla volontà del locatore di vendere l'appartamento. Veniva inoltre stabilito che il locatore aveva l'onere di inviare al conduttore lettera A/R 30 giorni prima della scadenza del contratto per confermare il verificarsi dell'evento che giustificava la transitorietà, in alternativa il contratto s'intendeva ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della Legge 431/1998 ovvero ad un contratto 4+4.

Non si hanno informazioni in merito all'invio della lettera A/R, di fatto, però, l'appartamento non è stato venduto e quindi molto probabilmente il contratto è riconducibile al tipo 4+4 con prima scadenza al 30/11/2020 e quindi ulteriormente rinnovato di 4 anni con scadenza al 30/11/2024.

Si precisa inoltre che da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il contratto d'affitto in questione risulta registrato nell'anno 2016 e che al momento della stesura della perizia l'Agenzia non ha ancora rilasciato la copia a causa dei tempi ormai dilatati per emergenza da COVID-19. Tale copia verrà trasmessa in seguito e/o depositata alla prima udienza.

Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta si rimette al giudizio dell'Ill.Mo Signor Giudice sulla validità o meno del contratto d'affitto redigendo comunque due valutazioni riferite all'immobile sia da libero che da occupato.

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] e [REDACTED]; Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 430.000; Importo capitale: € 215.000; A rogito di Notaio Dr.C. [REDACTED] in data 27/09/2006 ai nn. 5271/1257; Iscritto a Massa in data 03/10/2006 ai nn. Gen.12729/Part.2409; Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.
- **Ipoteca legale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca legale ruolo (art.77 del DPR 602/73); Importo ipoteca: € 51.024,20; Importo capitale: € 25.512,10; A rogito di [REDACTED] in data 18/03/2013 ai nn. 67/6613; Iscritto a Massa in data 22/03/2013 ai nn.Gen.2279/Part.256 ; Note: Ipoteca gravante solo sulla quota di 1/2 spettante a [REDACTED]. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** attiva a favore di [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 388.424,34; Importo capitale: € 194.212,17 ; A rogito di [REDACTED] in data 17/09/2019 ai nn. 828/6618; Iscritto a Massa in data 18/09/2018 ai nn. Gen.8460/Part.1109 ; Note: Ipoteca gravante solo sulla quota di 1/2 spettante a [REDACTED]

██████████. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

04.0 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di ██████████ contro ██████████ e ██████████; Derivante da: Atto di Pignoramento ; A rogito di UNEP in data 25/07/2019 ai nn. 1648 Trascritto a Massa in data 01/08/2019 ai nn.Gen.6925/Part.5270; Note: costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano visure ipotecarie aggiornate dalle quali si evince che, successivamente alla stesura della certificazione notarile, è stata fatta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 790,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.068,96.

Millesimi di proprietà: 70,542

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

7.2 Conformità urbanistica:**Viale XX Settembre**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.69 del 05/08/2005 e n.28 del 16/03/2012
Zona omogenea:	UTOE 12
Norme tecniche di attuazione:	R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari e/o pianificati art.10 NTA L'immobile rientra nel: PRGA in area P3 pericolosità da alluvione elevata; PAI in area 14 PIME Pericolosità idraulica molto levata; PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento ad uso civile abitazione**

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso civile abitazione inserita in un fabbricato condominiale sviluppato su sei piani fuori terra. Il complesso edilizio è posto in Comune di Carrara, Località La Fabbrica, con accesso dal Viale XX Settembre tramite spazi comuni destinati in parte a parcheggi ed in parte a percorsi pedonali.

L'intero complesso immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione infatti necessita di rifacimento delle facciate, dei terrazzi ecc.

L'unità oggetto di pignoramento è posta al piano primo con accesso dal corridoio comune raggiungibile siano con vano scale e/ o ascensore comuni.

Essa è composta da ingresso, cucina , sala da pranzo, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio oltre a terrazze.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni e tutto ciò che lo è per legge.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 125,00 per appartamento e mq.14,00 per le terrazze

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: divorziato

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: divorziato

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **139,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
 L'intero fabbricato è composto da n. sei piani complessivi di cui fuori terra n. sei

Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta delle rifiniture vetuste anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (1965); si evidenziano piccole zone con macchie di condensa in particolare nel locale cucina.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: avvolgibili materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	condizioni: da normalizzare Note: In alcuni vani la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica in altri in graniglie di marmo e/o ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: normali

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con corpi radianti e caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione appartamento

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	125,00	1,00	125,00
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
139,00			129,20	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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:**

Prima di procedere alla valutazione si ritiene indispensabile evidenziare che, al momento della stesura della relazione, stiamo vivendo una pandemia da nuovo coronavirus (COVID-19) che sta attanagliando l'intera umanità, che sta facendo vittime ed ha obbligato alla chiusura di attività economiche e produttive. Questa crisi molto probabilmente si riverserà sul mercato immobiliare in generale. Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così incerti ed instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto.

Quindi, in via prudenziale, la sottoscritta ritiene opportuno procedere alla stima al momento della data dell'incarico 18/01/2020 sia in considerazione della

possibilità di recuperare dati comparabili ormai cristallizzati sia in considerazione che, al momento attuale, il mercato immobiliare della zona sembra confermare tali valori.

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione degli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori, applicabili alla superficie commerciale, meglio precisati nel riquadro sottostante.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	125,00	€ 900,00	€ 112.500,00
TERRAZZE	4,20	€ 900,00	€ 3.780,00
Valore Corpo			€ 116.280.00
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 116.280.00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0.00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	129,20	€ 116.280,00	€ 0,00

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%)	€ 17.442,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.068,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni****Prezzo immobile libero****€ . 94.770,00**

decurtazione per immobile locato € . 23.256,00

Prezzo immobile occupato**€ . 71.514,00**Data generazione:
05-10-2020L'Esperto alla stima
Maria Edifizi**ALLEGATI:**

- Documentazione Fotografica
- Estratto di mappa ALL.N.1
- Stato Attuale Immobile ALL.N.2
- Planimetria Catastale ALL.N.3
- Visura Catastale storica ALL.N.4
- Visure Ipotecarie aggiornate ALL.N.5
- Titoli di provenienza ALL.N.6
- Dichiarazione Amministratore ALL.N.7
- Certificato di matrimonio ALL.N.8
- Rilievo Aereofotogrammetrico anno 1966 ALL.N.9
- Contratto di Locazione ALL.N.10