Tribunale di Massa PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **47/2020** data udienza: **26.05.2021**

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Via Rinchiostra 32B

Esperto alla stima: Federica Moschetti
Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P
Studio in: Via XXIV Maggio - Massa
Email: fedemos@hotmail.it

Pec: federica.moschetti@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)** Località/Frazione **Quercioli** Via Rinchiostra 32B

INDICE

Lotto: 001 - Via Rinchiostra 32B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10

Beni in **Massa (MS)**Località/Frazione **Quercioli**Via Rinchiostra 32B

Lotto: 001 - Via Rinchiostra 32B

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 civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Quercioli, Via Rinchiostra 32B

Note: Villetta a schiera costituita da due piani fuori terra ed uno interrato comprendente una cantina, una zona cottura abitabile ed una soggiorno pranzo, una camera, due bagni e due stanze armadi. Inoltre la proprietà ha due posti auto come corpi accessori.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- grand foglio 114, particella 718, subalterno 2, indirizzo Via Rinchiostra, interno 32B, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 112 mq, rendita € 1.023,88.
- grand properties of the following formula for the following formula formula
- foglio 114, particella 718, subalterno 15, indirizzo Via Rinchiostra, n°32, comune Massa, categoria C/6, classe 1, consistenza 11mq, rendita € 20,45.

Derivanti da:

- ½ da atto di compravendita a rogito del notaio Bianchi di Massa del 9 Settembre 2005 numero di repertorio 109282/8720, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara il 13 Settembre 2005 al Registro generale n 9807, particolare n. 6125.
- ½ da atto di compravendita a rogito del notaio Tamburino Raffaele, in data 21/06/1999 numero di repertorio 25078; trascritto a Massa Carrara in data 23/06/1999, al Registro generale n 6216, particolare n. 3872.

<u>Confini:</u> L'immobile è inserito centralmente in un complesso residenziale di tre villette a schiera, quindi è in aderenza a due proprietà private. Il fronte principale ed il retro si affacciano su un giardino di proprietà.

I posti auto, pavimentati con autobloccanti, confinano con altri posti auto identici e sono vicini al cancelletto di accesso alle villette.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: SI - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità Catastale:

L'immobile, rispetto allo stato rilevato non è conforme, rispetto allo stato concessionato è conforme ad esclusione del perimetro delle corti esterne che presenta una leggera difformità.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Perimetro esterno

Pratiche catastali e rilievo: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona dei Quercioli che costituisce un elemento di collegamento funzionale e connettivo tra il nucleo vero e proprio del centro città, il nucleo di marina centro, la zona Ronchi - Poveromo e quella di Marina - Partaccia. Delimitata dal corso del fiume Frigido, dalla linea ferroviaria, da Viale della Repubblica e dal fosso del Magliano è sostanzialmente strutturata sull'asse del Viale Roma da cui si diramano elementi viari di penetrazione. Punti di forza e di debolezza:

- la presenza di alcune funzioni e servizi distribuiti generalmente lungo l'asse del Viale Roma offre un interessante via di sviluppo basata sulla delocalizzazione di quelle funzioni che attualmente gravano principalmente sul centro cittadino;
- la zona dei Quercioli risulta densamente edificata con gravi carenze sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi;
- mancano efficaci collegamenti trasversali paralleli alla costa, che consentano di alleggerire il traffico di attraversamento urbano della mobilità;
- sono presenti aree degradate nella realtà dei Poggi, della Stazione (attualmente in via di recupero), dell'ambito territoriale compreso tra il Frigido, la ferrovia e Via Marina Vecchia.

Il contesto urbano ha principalmente funzione residenziale associata alla presenza di alcune strutture turistico-ricettive, commerciali e sportive. L'asse del Viale Roma costituisce il principale asse di collegamento tra il centro città e la fascia costiera.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Stazione.

Attrazioni paesaggistiche: Castello Malaspina. Attrazioni storiche: Villa La Rinchiostra. Principali collegamenti pubblici: Autobus.

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.

4.2

4.3

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.
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: 4.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 330.000; Importo capitale: € 165.000 ; A rogito di Bianchi Alessandra in data 09/09/2005 ai nn. 9807/6125; Iscritta a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 13/09/2005 ai nn. 9808/1888.
- Ipoteca legale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 126.385,27 ; Iscritta a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 10/07/2019 ai nn. 6226/4751.
- Ipoteca legale attiva a favore di contro contro perivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 104.000; Importo capitale: € 104.000; Iscritta a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 11/05/2020 ai nn. 2980/376.
4.2.2 Pignoramenti:
Atto esecutivo di Pignoramento a favore di contro contro , trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 10/06/2020 ai nn. 3722/2789;
4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.
4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Misure Penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Utenza elettrica, gas, acqua. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti.

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Solamente al piano terra, ai piani

interrato e primo non c"è possibilità poiché i collegamenti verticali sono scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

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 risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Non risultano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Sig.ra dal 09/09/2005 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Bianchi Alessandra, in data 09/09/2005, ai nn. 109282/8720; trascritto a Massa Carrara, in data 12/09/2005, ai nn. 9807/6125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Sig.ra **proprietari ante ventennio** al **09/09/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Tamburino Raffaele, in data 21/06/1999, ai nn. 25078; trascritto a Massa Carrara, in data 23/06/1999, ai nn. 6216/3872.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9704024

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.

Per lavori: realizzazione di sei villette a schiera.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 02/06/1997 al n. di prot. 9704024.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano interrato è stato abbassato il solaio di 10 cm portando l'altezza interna a 2,50 m piuttosto che 2,40 m e sono state creata due aperture: una nel tamponamento che separa la platea abitabile con quella non abitabile da concessione, l'altra nel tamponamento che separa il vano cantina dal sottoscala. Nella platea non abitabile è stato creato un cucinotto.

Inoltre nel muro di divisione tra cantina e sottoscala è stata creata una nicchia.

Regolarizzabili mediante: Ripristino stato concessionato.

Descrizione delle opere da sanare:

Creazione di un pavimento galleggiante che riporti l'altezza interna del piano interrato a 2,40m.

Tamponamento della porta di collegamento con il cucinotto.

Tamponamento dell'apertura di connessione con il sottoscala.

Tamponamento della nicchia.

Ripristino della continuità del muro di confine con la platea non abitabile, come da concessione.

Chiusura degli impianti installati nel cucinotto.

Installazione pavimento sopraelevato: € 3.000,00

Demolizione del tramezzo di confine con platea non abitabile: € 600,00 Tamponamento aperture ripristinando lo spessore di progetto: € 600,00 Intonaco e pittura al finito per fare il lavoro a regola d'arte: € 400,00

Totale: € 4.600,00

I prezzi al mq di riferimento sono stati presi dal prezzario delle opere edili ed impiantistiche della Regione Toscana riferito all'anno 2019.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Abituzione di tipo civile [A2]	7
Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di C.C. 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Città Diffusa Media Bassa Densità art. 30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Riportando l'immobile al suo stato concessionato sarà possibile, secondo lo strumento urbanistico di riferimento alla data di deposito della perizia, effettuare un ampliamento, anche a livello interrato, di superficie minore o uguale del 30% della SUL complessiva, nel rispetto di diritti di terzi e salvo diversa interpretazione degli organi competenti. Si ricorda che, in caso di ampliamento, sarà necessario avere a disposizione una superficie da adibire a parcheggio privato o, se possibile secondo gli organi competenti, monetizzarla.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''immobile è urbanisticamente conforme.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Villetta a schiera composta di due piani fuori terra e un piano interrato.

L'immobile comprende una cantina, una zona cottura abitabile communicante con un'area destinata a soggiorno pranzo, una camera, due bagni e due stanze armadi.

L'immobile è inglobato in un complesso residenziale avente copertura a padiglione con manto in cotto e sottostante strato di guaina e materiale isolante.

I tre piani dell'immobile sono collegati da due scale: una scala interna che va dal piano interrato al piano primo e una esterna che mette in comunicazione il giardino privato con il piano interrato.

Il piano interrato destinato a cantina è attualmente affiancato da un locale adibito a dispensa/cucinotto non conforme al titolo edilizio.

Al piano terra sono presenti l'ingresso soggiorno, la cucina ed un bagno; al piano primo si trovano la camera, le due stanze armadi ed il secondo bagno. La camera e le stanze armadi sono munite di balcone. Entrambi i fronti liberi della villetta affacciano su un giardino di proprietà.

Sulla facciata principale è presente un gazebo in legno.

La struttura portante e le gronde sono in cemento armato, i solai in laterocemento ed i tamponamenti in laterizio con camera isolante. Le canale ed i pluviali sono stati realizzati in rame. Le facciate sono stare rifinite con intonaco civile e colorate con pittura di colore chiaro.

Gli infissi sono in legno, muniti di vetrocamera, con chiusura esterna costituita da persiane.

1.	Quota	e ti	polog	ia d	el diri	tto
----	-------	------	-------	------	---------	-----

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: SI - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva concessionata di circa mq **117,00**, non concessionata circa **11,00** mq, scoperta concessionata circa **116,00** mq.

E' posto al piano: Interrato - Terra -1 L'edificio è stato costruito nel: 1997 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32B; ha un'altezza utile interna al piano interrato di circa

2,50 m; Terra - 1 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni generali buone, i pavimenti interni sono come nuovi, così come il bagno del piano primo. In alcune parti dell'abitazione sono presenti leggeri difetti dovuti all'umidità: sui balconi sono presenti, anche se in ridotta quantità, del muschio e delle chiazza di distacco dell'intonaco, delle chiazze si notano anche nel soffitto della camera singola, nel bagno del piano terra e nel muro della cantina. Queste problematiche sono presenti in ridotte quantità, possono essere in parte dovute al disuso dell'abitazione, ad un primo sguardo non sembrano problemi di difficile soluzione. Piccoli distacchi dell'intonaco si notano anche nel muro di confine e al di sotto del solaio dei balconi sulla facciata principale.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 47 / 2020

Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Non risulta
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	NO
tizzazione	NO

Impianto antincendio:

E	siste impianto antincendio	NO	
	100 000 100 000 000 000 000 000 000 000		

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine.

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
Cantina	sup reale lorda	32,00	0,35	11,20
Balconi	sup reale lorda	12,50	0,25	3,13
Patio	sup reale lorda	27,00	0,35	9,45
Giardino privato pari al 30% Sup. Coperta	sup reale lorda	27,00	0,10	2,70
Giardino private oltre il 30% Sup. Coperta	sup reale lorda	62,00	0,05	3,10
		250,50		119,58

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: 2020. Zona: Massa.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: abitazioni civili.

Superficie di riferimento: Lorda. Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.300,00

Accessori

Α

1. Posto auto Identificato al n. Fg 114 Part. 718 Sub. 15, Categoria C/6, classe 1, rendita

€ 20,45.

Posto al piano T

Composto da Superficie pavimentata con autobloccanti Sviluppa una superficie complessiva di 11,00 mg

Destinazione urbanistica: Cd.mbd Superficie commerciale: 2,20 mq Valore a corpo: € 4.620,00

Α

2. Posto auto Identificato al n. Fg. 114 Part. 718 Sub. 14, Categoria C/6, classe 1, rendita

€ 20,45.

Posto al piano T

Composto da superficie pavimentata con autobloccanti Sviluppa una superficie complessiva di 11,00 mg

Destinazione urbanistica: Cd.mbd Superficie commerciale: 2,20 mq Valore a corpo: € 4.620,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle

normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi tioli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.950,00

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessi due Posti auto.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	119,58	€ 2.100,00	€ 251.118,00
Valore corpo			€ 251.118,00
Valore Accessori			€ 9.240,00
Valore complessivo int	€ 260.358,00		
Valore complessivo dir	€ 260.358,00		

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nessi due Posti auto	119,58	€ 260.358,00	€ 260.358,00

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%)

€ 39.053,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:

€ 6.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile.

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

Certificato energetico presente: NO.

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 215.204,30 trova:

Data generazione: 26-04-2021

L'Esperto alla stima Federica Moschetti