

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **Omissis**

N.R.G. E.I. **164/2019**
data udienza: **3 febbraio 2021**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Redatto in conformità alla direttiva del Garante
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

Lotto 1

Appartamento di civile abitazione con cantina

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Chioni**
Codice fiscale: *CHNLGU74S30G628B*
Iscritto Albo Geometri: *Massa Carrara, n. 936*
Studio in: *Viale Giuseppe Mazzini 316*
55042 Forte dei Marmi
Telefono: *0584 752173*
Cell: *328 9726045*
Email: *luigichioni@gmail.com*
Pec: *luigi.chioni@geopec.it*

INDICE SINTETICO

BENE: Via Provinciale Carrara Avenza n. 210/c - Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione con cantina

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **91**,

particella **564**, subalterno **23**,

scheda catastale **2693** del **2 Ottobre 1992**,

indirizzo *Via Provinciale Carrara-Avenza*,

piano **T-6**,

comune **Carrara**,

categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5,5 vani**,

superficie totale: 101 mq - totale escl. aree socperte mq. 98,

rendita **€ 568,10**

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€. 138.100,00**

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
Via Provinciale Carrara Avenza n. 210/c

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione con cantina

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 frazione: Avenza, Via Provinciale Carrara Avenza n. 210/c

Note: Appartamento di civile abitazione ubicato al piano sesto con annessa cantina al piano terra

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Omissis**,

nato a Carrara (MS), il 18/11/1962, cod.fisc. OMISSIS,

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio **91**, particella **564**, subalterno **23**, scheda catastale **2693 del 2 Ottobre 1992**,

indirizzo: comune Carrara, Via Provinciale Carrara-Avenza, piano **T-6**,

categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5,5 vani**,

superficie totale: 101 mq - totale escl. aree scoperte mq. 98, rendita € 568,10

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

L'appartamento al piano sesto confina con appartamento sub. 22, vano scala e ascensore.

La cantina al piano terra confina con porticato di accesso alle cantine, ingresso condominio e cantina sub. 3.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Carrara, Via Firenze, 34

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: Carrara, 7 settembre 1991

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore in data 07/07/2020, *ha chiesto il cambio di residenza* sempre nel Comune di Carrara, **da** Via Firenze civ 34 **a** Via Provinciale Carrara-Avenza civ 210/c presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti **irregolarità: Lievi variazioni degli spazi interni**

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Lievi variazioni spazi interni

Spese presentazione pratica DOCFA: € 50,00

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 350,00**Oneri Totali: € 400,00**Note sulla conformità catastale: **La planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto****1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima fa parte del "**Condominio UNICOOP 2000**", ubicato a circa 400 mt. dal centro di Avenza. Il tessuto urbano in cui è inserito il fabbricato è di tipo misto, composto sia da condomini che da casa di civile abitazione, confinati direttamente anche a realtà artigianali di medie e piccole dimensioni. Nel caso specifico il condomino confina direttamente lato mare con un piazzale di deposito marmi che si estende per una superficie di circa mq 6.000 (vedi documentazione fotografica allegata).

Frazione di Avenza:

Avenza è il quartiere più grande del Comune di Carrara e sorge a circa 5 km a sud-ovest del centro di Carrara e a 2 km a nord dalla località di Marina di Carrara e dal litorale marino.

Il territorio è pianeggiante e l'importante opera di bonifica avvenuta negli anni settanta ha conseguito lo sviluppo dell'edilizia residenziale e popolare dell'intera zona.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** mista residenziale-artigianale a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Negozi, bar, attività commerciali di vendita al dettaglio (tra i servizi presenti nel centro di Avenza distanti circa 400 m dall'appartamento in questione), Ufficio postale (distante circa 600 mt).**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali-residenziali.**Importanti centri limitrofi:** Carrara Centro (4 km), Massa Centro (6 km), Forte dei Marmi (12 Km).**Attrazioni paesaggistiche:** Bacino marmifero Alpi Apuane, litorale marino, Versilia.**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, centro storico di Massa e Carrara, Avenza (Torre di Castruccio, Chiesa di San Pietro).**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Avenza mt. 500, Casello autostradale di Carrara 2 km, Casello autostradale di Massa 3,7 km**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

L'immobile è attualmente abitato dal debitore, che vi risiede col proprio nucleo familiare insieme alla moglie e ai due figli maggiorenni.

In data 7 luglio 2020, l'esecutato ha trasferito la propria residenza anagrafica presso l'immobile oggetto di esecuzione (per il quale il Comune di Carrara ha aperto il procedimento di mutazione anagrafica su istanza di parte, pratica n. 674 del 7/7/2020 con decorrenza dal 7/7/2020).

Durante il sopralluogo di accesso all'immobile, svolto in data **8 luglio 2020** dal C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario Avv. Di Nubila, l'appartamento è risultato abitato dall'esecutato ed arredato in ogni locale come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

➤ **SEQUESTRO CONSERVATIVO**

*a favore di **OMISSIS** contro **Omissis**;*

*Derivante da: **Sentenza di condanna esecutiva***

*emessa dal **Tribunale di Massa** in data **31/10/2019 Rep. 184**;*

*A rogito di **Sequestro Conservativo** emesso dal **Tribunale di Massa** in data **10 agosto 2015 Rep. 734**,*

*trascritto a **Massa** in data **3 settembre 2015** al n. **5223** del *reg.part.* ed al n. **7119** del *reg.gen.*,*

*a favore di **OMISSIS**. e contro **Omissis**,*

*annotato in data **19 dicembre 2019** al n. **1234** del *reg. part.* ed al n. **11455** del *reg. gen.*, di **Sentenza di condanna esecutiva**, emessa dal **Tribunale di Massa** in data*

***31 ottobre 2019 Rep.184**.*

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

(fonte: Studio TOSI Amministrazioni di Tosi Carlo, Via V. Fiaschi, Avenza - Ms)

- ❖ **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.** 1.600,00 circa
- ❖ **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna: 0,00 €
- ❖ **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.** 3.425,65 (Vedi dichiarazione allegata alla perizia dell'amministratore di condominio) di cui:
Rate ordinarie "esercizio 2019-2020":

Rata 1 di €. 2.230,25 +

*Rata 2 di €.*239,00 +

*Rata 3 di €.*239,00 +

*Rata 4 di €.*239,00 +

*Rata 5 di €.*239,00 +

*Rata 6 di €.*239,00 =

Totale €. 3.425,65

- ❖ **Millesimi di proprietà:** Millesimi di proprietà generale: **48,02/1000**
- ❖ **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - All'appartamento al sesto piano si arriva mediante ascensore condominiale.
- ❖ **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Condominio dotato di ascensore condominiale.

- ❖ **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:** No
- ❖ **Avvertenze ulteriori:** Attualmente il condominio non ha cause in corso (fonte: amministratore di condominio)

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/proprietario dal 21/04/1995 al 31/08/2011:

- **Omissis**, nato a Carrara il 18/11/1962 (per la **proprietà superficaria**).
- **Omissis** (per la **proprietà dell'area**).

in forza di: atto di assegnazione di alloggi di cooperativa, a rogito di notaio Pasquale Scrufari (Sarzana-Sp), in data 21/04/1995, Rep.n.78826, Racc.n.9350; trascritto a Massa, in data 15/05/1995, al n. 2611 Reg. Part., n.3654 Reg. Gen..

note:

- ❖ Nota rettificata con trascrizione del 31 maggio 2006 al n. 4776 del registro particolare, in quanto nella sopraindicata trascrizione precedente è stata attribuita a tutti i soggetti la piena proprietà anziché l'esatta proprietà superficaria.
- ❖ Con atto ricevuto dal notaio Carlo Frati di Carrara del 10 maggio 2010 rep. 11148/4592 trascritto a Massa l'8 giugno 2010 al n. 3742 del registro particolare, veniva integrato per precisazione catastale l'atto Scrufari Pasquale sopra indicato.
- ❖ Il diritto di superficie è stato costituito dal Comune di Carrara ed a favore della "UNICOOP CASA" Soc. Cooperativa a responsabilità limitata con atto ricevuto dal Notaio Guido Lucentini, già di Carrara, del 17 aprile 1989 Rep.172469, Registrato a Carrara il 16 maggio 1989 al n. 212 e trascritto a Massa in data 17 maggio 1989 al n. 2874 del Reg. Part., con contestuale stipula della Convenzione e art. 35 della L. 865/71 tra il Comune di Carrara e la "UNICOOP CASA", rettificato a seguito dell'accertamento di una diversa conformazione dell'area occupata dalla "Società Cooperativa Edilizia Unicoop Casa Soc. Coop A.r.l. ", con atto ricevuto dal Notaio Alessandra Bianchi di Massa, in data 20 novembre 2001 Rep. 59504 e trascritto a Massa il 3 dicembre 2001 al n. 8075 del registro particolare.

- *_ -

Titolare/proprietario dal 31/08/2011 ad oggi (attuale proprietario):

- **Omissis**, nato a Carrara il 18/11/1962 (**piena proprietà**).

in forza di atto di vendita proprietà dell'area a rogito di notaio Alessandro Matteucci (Carrara), in data 31/08/2011, ai nn. 2776/2210; trascritto a Massa, in data 08/09/2011, al n. 5617 Reg. Part., n. 7984 Reg. Gen.

note:

- ❖ Con l'atto in questione, **il Comune di Carrara cede i diritti di proprietà sull'area e di conseguenza il sig. Omissis diviene pieno proprietario dell'appartamento oggetto di stima.**

In particolare, si riporta quanto indicato nella "sezione D" della nota di trascrizione: "il Comune di Carrara, trasferisce al signor Omissis, il diritto di proprietà pro-quota millesimale pari a 48,02 (quarantotto virgola zero due) millesimi sull'area di cui alle porzioni immobiliari dianzi descritte alle lettere da a) a d) comprese nella prima cessione, facente parte del comprensorio peep di Avenza denominato "La Grotta". Su tale area insiste il fabbricato nel quale è compreso l'alloggio sito in Carrara (Ms), frazione Avenza, via provinciale Carrara-Avenza, posto al piano sesto e terra, assegnato in proprietà superficaria al signor Omissis con atto in data 21 aprile 1995 nn. 78826 rep. Pasquale Scrufari, notaio in Sarzana (Sp), composto da locale cantina al piano terra e da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due

camere da letto, bagno e terrazzo al piano sesto, il tutto costituito da 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, censito al catasto fabbricati del Comune di Carrara (Ms) come segue: q) - foglio 91, particella 564, sub 23, via provinciale Carrara Avenza, piano: t-6, zona cens. 1, categoria a/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 568,10; con le pertinenze, gli accessori e le quote di comproprietà delle parti condominiali ivi ricomprese. Il trasferimento avviene ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 45, della legge 448/1998, ovvero allo scopo della trasformazione del diritto di superficie in proprietà sull'area così che le parti acquistano la proprietà, oltre che delle unità immobiliari agli stessi pervenute in proprietà superficiaria, anche delle pertinenze e consistenze condominiali, nel loro stato attuale di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie. Gli effetti attivi e passivi del presente contratto decorrono dalla data odierna. In conseguenza delle presenti cessioni i diritti sugli alloggi e sugli accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area di cui alle cessioni in oggetto potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione e affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici. Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 con atto in data 17 aprile 1989 n. 172469/7114 rep. Guido Lucentini, notaio in Carrara (Ms), sopra meglio citato, e sue modifiche ed integrazioni, relativi alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al comune di Carrara prima e dopo la vendita o la locazione, poichè a seguito del presente contratto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del comune stesso. Le parti danno atto che la convenzione stipulata ex art. 35 legge 865/1971 tra il comune di Carrara e la "UNICOOP CASA SOCIETA' COOPERATIVA (già cooperativa edilizia UNICOOP CASA - già ATAM 2 - società cooperativa a responsabilità limitata) con sede in Livorno (Li), è sostituita dal trascrivendo contratto”.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n°. 193** del **17/04/1989**

Intestazione: **UNICOOP CASA S.R.L.**

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE PER 24 ALLOGGI (LOTTO D)**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1989 al n. di prot. 9642

Rilascio in data 17/04/1989 al n. di prot. 9642-2048/1989

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 281** del **17/10/1992** e successive varianti.

Intestazione: **UNICOOP CASA S.R.L.**

Tipo pratica: **Rinnovo C.E.**

Per lavori: **COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE PER 24 ALLOGGI (LOTTO D)**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1992 al n. di prot. 14247

Rilascio in data 17/10/1992 al n. di prot. 14247-2648/92

Numero pratica: **Concessione Edilizia Variante in C.O. prot. 9642/89-3166/92**

Intestazione: **UNICOOP CASA S.R.L.**

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: **VARIANTE AL PROGETTO PER LAVORI DI COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE PER 24 ALLOGGI (LOTTO D)**

Oggetto: **Variante in corso d'opera**

Presentazione in data 12/05/1992 al n. di prot. 14247

Rilascio in data 29/04/1993 al n. di prot. 9642/89-3166/92

Dichiarazione di Abitabilità rilasciata il **2 marzo 1995**.**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **Variazione spazi interni** di cui:
 - (i) *demolizione della parete divisoria* tra il tinello e la sala, di fatto realizzando un unico ambiente a zona giorno;
 - (ii) *lievi variazioni alle dimensioni interne dei vani*.
- **Regolarizzabili mediante:** presentazione di **"C.I.L.A. TARDIVA"** ai sensi dell'Art. 136-comma 6, L.R. 65/2014, con pagamento di sanzione.
- Descrizione delle opere da sanare: Variazione spazi interni
 - Sanzione pecuniaria: € 1.000,00
 - Diritti di segreteria: € 60,00
 - Redazione pratica da parte di tecnico abilitato: € 1.200,00
 - Oneri Totali: **€ 2.260,00**

Note:

La Variazione degli spazi interni è stata riscontrata rispetto alle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia (Variante in Corso d'Opera) prot. 9642/89-3166/92 rilasciata in data 29 aprile 1993 (vedi documentazione urbanistica allegata).

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale (P.S.), Regolamento Urbanistico (Reg. Urbanist.)
In forza della delibera:	<i>Piano Strutturale:</i> approvato con Delib. C.C n.28 DEL 16/03/2012 Pubbl. BURT. n. 22 del 30/05/2012 <i>Reg. Urbanistico:</i> Del. C.C. n. 69 del 05/08/2005 e successive modificazioni:
Zona omogenea:	<i>P.S:</i> U.T.O.E. 5 Avenza/Aree Urbane di recente formazione – <i>Reg. Urbanist.:</i> Edificio R2 - corte pertinenziale H3
Norme tecniche di attuazione:	NTA P.S.: Art.17, comma 5 - Aree Urbane di Recente formazione NTA R.U.: R2 (edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati): Art. 10 comma 3 H3 (verde privato): Art. 15 comma 2, lett.c) Vincoli = Peric. geologica G.1/S.I.R./P.I.E. in parte/PGRA Per. 1 in parte - P2 in parte / Rischio 2 in parte R3 in parte
Strumento urbanistico Adottato:	P.O.C.
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale. La delibera, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio è divenuta esecutiva a partire dal giorno 14/09/2020.
Zona omogenea:	Ambito R6 - Classe di intervento 4 - Zona Omogenea B
Norme tecniche di attuazione:	Adozione POC = ambito R6 - classe intervento 4 - Zona Omog. B Adozione Var.P.S.=per.idraulica i3-P2/Microzonazione sismica S.3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO. Con atto notaio Alessandro Matteucci (di Carrara), del 31/08/2011, nn. 2776/2210, <u>vengono a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione stipulata</u> ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 con atto Guido Lucentini in data 17 aprile 1989 n. 172469/7114.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO. Con atto notaio Alessandro Matteucci (di Carrara), del 31/08/2011, nn. 2776/2210, <u>vengono a cadere i limiti di negoziabilità anche relativi alla determinazione del prezzo di cessione previsti dalla convenzione stipulata</u> ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 con atto Guido Lucentini in data 17 aprile 1989 n. 172469/7114.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli = Peric. geologica G.1 / S.I.R. / P.I.E. in parte / PGRA Per. 1 in parte - P2 in parte / Rischio 2 in parte R3 in parte Adozione Var. PS = per. idraulica i3-P2 / Microzonazione sismica S.3

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

L'immobile è stato realizzato a seguito di intervento di "**edilizia residenziale agevolata-convenzionata**" finanziato in base alla *Legge 5 agosto 1978 n. 457 e succ. modif.*, per un complesso di totali numero 24 appartamenti con accessori.

L'intervento venne realizzato in forza della **convenzione urbanistica stipulata** tra la **Cooperativa Edilizia UNICOOP CASA Soc. Coop. a resp. limitata** ed il **Comune di Carrara**, stipulata *ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971* con atto a rogito del Notaio Guido Lucentini del 17/04/1989 rep. 172469/7114. Contestualmente alla convenzione, veniva costituito un diritto di superficie a favore della società cooperativa Edilizia UNICOOP CASA a r.l.

Dal 31/08/2011 in avanti, a seguito dell'atto del Notaio Alessandro Matteucci Rep. 2776/2210, l'esecutato ha acquistato dal Comune di Carrara la proprietà dell'area, cessando sia i limiti di negoziabilità previsti dalla Convenzione stipulata che il diritto di prelazione a favore del Comune.

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

Appartamento di civile abitazione posto al **piano sesto (ultimo piano)** con **annessa cantina al piano terra**, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio UNICOOP 2000", realizzato intorno agli anni 1990 e dichiarato abitabile nel 1995, a seguito di un intervento di "*edilizia residenziale-agevolata-convenzionata*", sviluppato su sette piani fuori terra e composto da un totale di n. 24 appartamenti, con cantine pertinenziali al piano terra.

Il fabbricato condominiale si presenta in discreto stato di manutenzione, a pianta rettangolare, con un vano scala centrale ed ascensore a servizio di tutti i livelli, ciascuno dei quali composti da quattro appartamenti per piano (escluso ovviamente il piano terra adibito a ingresso, cantine etc.)

L'unità pignorata non dispone di posto auto esclusivo ma al piede del fabbricato, subito fuori dalla recinzione del condominio, è presente un ampio parcheggio pubblico non a pagamento.

L'appartamento in questione ha un'altezza interna di mt. 2,70 ed è costituito da:

- ingresso-soggiorno di circa mq.27,30,;
- cucina-tinello di mq. 12,40;
- una camera singola di mq. 10,30;
- una camera doppia di mq.13,50;
- corridoio di mq. 11,50;
- un unico bagno di mq. 5,00;

- ampio balcone di mq.13,15 esposto a sud, accessibile dalla zona giorno.

La cantina di pertinenza al piano terra, formata da un unico vano avente una superficie di circa mq. 6,00 ed un'altezza interna di ml. 2,20, è invece accessibile solo a piedi (no auto), passando dal porticato condominiale lato mare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 Piena proprietà di Omissis Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Via Firenze, 34 Carrara

Stato Civile: Coniugato in regime di separazione dei beni - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: Carrara, 7 settembre 1991

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore in data 07/07/2020, ha chiesto il cambio di residenza sempre nel Comune di Carrara, da Via Firenze civ 34 a Via Provinciale Carrara-Avenza civ 210/c, presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

L'appartamento è' posto al piano: **Sesto** (settimo fuori terra) - **Cantina:** Piano **terra**

L'edificio è stato costruito nel: periodo 1989/1993

ha un'altezza utile interna di circa m. h 2,70 l'appartamento e h 2,20 la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Sia il condominio che l'unità immobiliare stimata, composta dall'appartamento al piano sesto con cantina annessa la piano terra, si presentano in discrete condizioni di manutenzione. L'appartamento alla data del sopralluogo, come si evince anche dalla documentazione fotografica, si trovava in ordine, allacciato alle utenze (in quanto abitato) ed in buone condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio rivestimento: intonaco di cemento

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Portoncino blindato di ingresso appartamento piano sesto
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle da rivestimento in gres condizioni: sufficienti Note: Pareti rivestite con mattonelle tipiche dell'epoca della costruzione
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle da rivestimento in gres condizioni: sufficienti Note: Pareti rivestite con mattonelle tipiche dell'epoca della costruzione
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Scala comune che dal piano terra collega tutti i piani del condominio fino al sesto
Impianti:	
Ascensore	condizioni: sufficienti Note: Ascensore condominiale che collega tutti i piani dal piano terra al piano sesto
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 25 ottobre 1993, redatta dalla ditta che ha eseguito l'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale - caldaia e termosifoni
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Note	Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 10 novembre 1993, redatta dalla ditta che ha eseguito l'impianto.
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	1998-09-04
Autocertificazione	KONE del 20.06.2001
Contratto manutenzione	contratto manutenzione con ditta BERTAZZONI ASCENSORI SRL
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori come meglio indicato di seguito:

-il balcone al piano sesto esposto lato mare, accessibile dalla zona giorno, verrà conteggiato al 50%;

-la cantina al piano terra verrà conteggiata al 50%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento civile abitazione piano 6°	<i>superf. esterna lorda</i>	93,00	1,00	93,00
Balcone	<i>superf. esterna lorda</i>	13,00	0,50	6,50
Cantina di pertinenza al piano terra	<i>superf. esterna lorda</i>	8,00	0,50	4,00
		114,00		103,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **1-2020**Zona: Semicentrale/**AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA**Tipo di destinazione: **Residenziale**Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**Superficie di riferimento: **Lorda**Stato conservativo: **Normale**Valore di mercato min (€/mq): **1.050,00**Valore di mercato max (€/mq): **1.550,00**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:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appart. Civ. abit. P. 6°	93,00	€ 1.600,00	€ 148.800,00
Balcone P. 6°	6,50	€ 1.600,00	€ 10.400,00
Cantina di pertinenza P.T	4,00	€ 1.600,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.600,00
Valore corpo			€ 165.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.600,00

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 civile [A2]	103,50	€ 165.600,00	€ 165.600,00

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%) € 24.840,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.660,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene pignorato non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 138.100,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.. Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Data generazione:

16-11-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni

Elenco degli allegati:

- Documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visura storica, planimetria catastale);
- Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Carrara;
- Tav. 1 Stato di fatto;
- Tav. 2 Planimetria con punti di ripresa fotografici
- Documentazione fotografica;
- Visure ipotecarie aggiornate;
- Estratto matrimonio esecutato;
- Certificato di residenza esecutato;
- Verbale di accesso all'immobile;
- Atto di assegnazione di alloggi di cooperativa (*Notaio P. Scrufari del 21/04/1995 Rep. 78826 Racc. 9350*) e relativa nota di trascrizione nn.3654/2611 del 12/05/1995 e nota a rettifica nn.7205/4776 del 31/05/2006;
- Atto di Acquisto proprietà dell'area (*Notaio A. Matteucci del 31/08/2011, Rep. 2210 Racc. 2776*) e relativa nota di trascrizione nn 7984/5617 del 08/09/2011.
- Foglio dati catastali in formato ".rtf".

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni