

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. 17/2019

data udienza: 15/01/2020

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - 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: Vicolo Magenta N. 15 - Loc. Fossola - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 002 - Appartamento

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **50**, particella **186**, subalterno **1**, indirizzo VIA MAGENTA 26, piano S1-T-1-2, comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie Mq 139, rendita € € 520,33

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: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit S.p.a., BANCO BPM SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 162.000,00

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Loc. Fossola
Vicolo Magenta N. 15

Lotto: 002 - 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? No

Non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] no.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta N. 15

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] C.F. [REDACTED], foglio 50, particella 186, subalterno 1, indirizzo VIA MAGENTA 26, piano S1-T-1-2, comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie Mq 139, rendita € € 520,33

Derivante da: 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'immobile confina con : A Nord con vicolo magenta; A Sud con altre unità immobiliari censite alle particelle 185 e 189; A Est con altre unità immobiliari censite alle particelle 188 e 189; A Ovest con vicolo magenta e particella 170;

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra lo stato rilevato e quanto attualmente presente in banca si rileva quanto segue :

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Regolarizzabili mediante: Redazione di variazione catastale

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

Onorario redazione scheda planimetria: € 500,00

Tributi Catastali: € 159,00

Oneri Totali: € 659,00

Note: Da segnalare che parte della corte è gravata di servitù di passo a favore di terzi mentre un'altra porzione risulta delimitata da muro divisorio ed accessibile dalla particella 187 mediante passo carraio e da piccolo cancello pedonale posto sulla corte esclusiva;

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi 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, sia di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...);

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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo ospedale apuano (NOA).

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vendita al dettaglio (Buona), Ipermercato di vendita al dettaglio (Buona), Distretto socio sanitario (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Carrara - Avenza - Marina di Carrara.

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

Attrazioni storiche: Centro Storico di Carrara .

Principali collegamenti pubblici: Bus 200 Metri, Stazione Ferroviaria 5 Km, Autostrada 6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:*

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro ██████████, ██████████ ██████████; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 09/01/2019 ai nn. 3770 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data ai nn. 1085/817;

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 giudiziale** attiva a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 161.710,09

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 64.703,99

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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] no nato a CARRARA il 24/09/1911 C.F.SPGTNN11P24B832H dal 03/07/1984 al 17/05/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. lucentini, in data 29/04/1984, ai nn. 155139; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 03/07/1984, ai nn. 4880/3999.

2 - Titolare/Proprietario: - [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] dal 17/05/2003 al 11/02/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA , in data 12/04/2011, ai nn. 478/9990; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 17/05/2011, ai nn. 4313/3000.

NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA DI [REDACTED] - NO.

3 - Titolare/Proprietario: - [REDACTED] C.F.

[REDACTED] - [REDACTED] C.F.

[REDACTED] dal 11/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Successione Testamentaria - a rogito di Not. L. Petrillo, in data 27/01/2012, ai nn. 3502; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA , in data 13/02/2012, ai nn. 177/9990; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 30/03/2012, ai nn. 2622/2006.

Note: Si precisa che a seguito della pubblicazione del testamento olografo del De Cuius [REDACTED] [REDACTED], sono state trascritte le accettazioni tacite dell'eredità e la rinuncia ad azione di riduzione da parte degli eredi legittimi rispettivamente trascritte presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 02/02/2012 al n. part. 832 e 833 (vedi allegato note di trascrizione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

2) Numero pratica: 55/2009

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Ristrutturazione edificio

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/02/2009 al n. di prot. 55/09

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente indicato nei titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale si sono accertate alcune irregolarità, in parte sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ed in parte non sanabili per tanto soggette a demolizione e/o ripristino; Si descrivono di seguito le irregolarità riscontrate :

PIANO SEMINTERRATO :

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2- Modifiche delle aperture finestrate;
- 3- Diversa realizzazione della scala di collegamento interna;
- 4- Diversa realizzazione della scala esterna

PIANO TERRA :

- 5- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 6- Modifiche delle aperture finestrate;
- 7- Diversa realizzazione della scala di collegamento interna;

PIANO PRIMO :

- 8- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 9- Modifiche delle aperture finestrate;
- 10- Diversa realizzazione della scala di collegamento interna;

PIANO SECONDO :

- 11- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 12- Modifiche delle aperture finestrate;
- 13- Diversa realizzazione della scala di collegamento interna;

Alla luce di quanto sopra relazionato, è possibile mantenere in essere tutte le difformità riscontrate previa presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 e previa verifica delle stesse al principio della doppia conformità edilizia, ad eccezione della realizzazione relativa all'angolo cottura a piano seminterrato ed a piano secondo, e del servizio igienico a piano terra in quanto privo di disimpegno;

Tali opere dovranno essere rimosse e ripristinate alla legittimità;

Da segnalare che non è possibile verificare se sia stata una modifica della sagoma in quanto l'immobile, come dichiarato nell'ultimo titolo di ristrutturazione (DIA 2009), non è stato oggetto di demolizione, per tanto, le incongruenze potrebbero essere un'errata rappresentazione grafica del titolo edilizio;

Si precisa ancora che il sottoscritto da una ricerca presso l'ufficio tecnico regionale sismico (ex genio civile) ha rinvenuto la pratica relativa l'ultima ristrutturazione;

Tale pratica ad oggi risulta incompleta e mancante di relazione di fine lavori e collaudo strutturale delle opere in c.a., oltre al fatto che in viene depositato un intervento edilizio completamente diverso da quello indicato nella DIA Anno 2009 per ristrutturazione;

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ART. 209 L.R.T. 65/2014 - Demolizione e ripristino dei luoghi

Onorario Professionale per presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014.: € 5.000,00

Sanzione Accertamento di Conformità in Sanatoria Art. 209 LRT 65/2014: € 3.000,00

Demolizione e ripristini delle opere realizzate in difformità al titolo edilizio: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	PARTICELLA 186 ZONA R2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 - Disciplina degli immobili - R2 - edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma. Per la sede distrettuale di Carrara centro ubicata in Piazza Sacco e Vanzetti di cui all' "Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane di modifica dell'Accordo di Programma approvato con Decreto 18 novembre 2005 n.210 del Presidente della Giunta regionale" approvato con decreto 27 maggio 2013, n 93 del Presidente della Giunta Regionale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LR 1/05 e destinazioni d'uso previste per il per l'UTOE di appartenenza;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **P.V.C. (polimero del cloruro di vinile)** condizioni: **ottime**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **ottime**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

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

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

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **ottime** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tubazione in multistrato e terminali in alluminio
Stato impianto	Ottima
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

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:

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, disimpegni, 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
CANTINE PIANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	47,00	0,30	14,10
RESIDENZIALE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
RESIDENZIALE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
RESIDENZIALE PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
TERRAZZA PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
CORTE 10% SUPERFICIE COPERTA	superf. esterna lorda	43,00	0,10	4,30
		225,00		137,15

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo Semestre - Anno 2019

Zona: Carra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

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 Carrara;

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 1.200/00 a €/Mq 1800/00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.725,00.

Destinazione		Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CANTINE	PIANO	14,10	€ 1.500,00	€ 21.150,00
SEMINTERRATO				
RESIDENZIALE	PIANO	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
TERRA				
RESIDENZIALE	PIANO	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
PRIMO				
RESIDENZIALE	PIANO	16,00	€ 1.500,00	€ 24.000,00
SECONDO				
TERRAZZA	PIANO SE- CONDO	8,75	€ 1.500,00	€ 13.125,00
CORTE 10% SUPERFCIE	COPERTA	4,30	€ 1.500,00	€ 6.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 205.725,00
Valore corpo				€ 205.725,00
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 205.725,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 205.725,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	137,15	€ 205.725,00	€ 205.725,00

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%)	€ 30.858,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.659,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 162.000,00
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita :

Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972

Data generazione:

Massa 09-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

- Documentazione Catastale
- Note di trascrizione conservatoria
- Estratto per riassunto matrimonio
- Elaborato Grafico Illustrativo
- Regolarità Urbanistica / Grafico di raffronto conformità
- Stralcio Quotazione Banca Dati Immobiliare OMI
- Documentazione Fotografica