

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 58/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Appartamento in condominio
con cantina e posto auto

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G628O
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: Via Guglielmo Marconi n. 9/G - Fossola - Carrara (MS) - 54033

Lotto unico- Appartamento in condominio con cantina e posto auto scoperto

1 DATI CATASTALI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **53**, particella **163**, subalterno **14**, indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 9/A, piano 2 - 1S, comune Carrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 72 mq (Totale escluse aree scoperte: 69 mq, rendita € 546,15 €

foglio **53**, particella **242**, subalterno **19**, indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 9/A, piano Terra, comune Carrara, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 24,17

2 STATO DI POSSESSO

Possesso: Occupato da [REDACTED] (debitore e comproprietario) e dal figlio

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Comproprietari: 1/2 [REDACTED]

Comproprietari: 1/2 [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 92.400,00 euro

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Fossola**
Via Guglielmo Marconi n. 9/G

Lotto unico - Appartamento in condominio con cantina e posto auto scoperto

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: Appartamento in condominio con cantina e posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fossola, Via Guglielmo Marconi n. 9/G

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] - Proprietà di 1/2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] - Proprietà di 1/2, foglio **53**, particella **163**, subalterno **14**, indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 9/A, piano 2 - 1S, comune Carrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 72 mq (Totale escluse aree scoperte: 69 mq, rendita € 546,15 €

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/1993 Voltura in atti dal 05/11/1993 Repertorio n.: 191812 Rogante: LUCENTINI Sede: CARRARA Registrazione: ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL. (N. 4142.5/1993)

Confini: L'appartamento, posto a piano secondo, confina a NORD con il Sub. 15 (Appartamento), a OVEST con il Sub. 1 (BCNC - Vano scala condominiale) e con il Sub. 13 (Appartamento). Le restanti parti sono confinanti con l'esterno. La cantina, posta a piano seminterrato, confina NORD ed ad EST con il Sub. 1 (BCNC - Disimpegno condominiale), a SUD con il Sub. 13 (Cantina) ed a OVES con il Sub. 9 (Cantina).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] - Proprietà di 1/2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] - Proprietà di 1/2, foglio **53**, particella **242**, subalterno **19**, indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 9/A, piano Terra, comune Carrara, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 24,17

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/1993 Voltura in atti dal 05/11/1993 Repertorio n.: 191812 Rogante: LUCENTINI Sede: CARRARA Registrazione: ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL. (N. 4142.5/1993)

Confini: Il posto auto confina a NORD con il posto auto Sub. 20, a SUD con il posto auto Sub. 18, ad OVEST con la viabilità interna BCNC Sub. 1 e ad EST con la viabilità interna denominata "ingresso" BCNC Sub. 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

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]

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale non conforme con lo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Lievi difformità nelle tramezzature (parete tra ingresso e soggiorno e parete tra ripostiglio e ingresso)

Presentazione DOCFA, compresi oneri: € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è situato nella Località Fossola, frazione del comune di Carrara che sorge a circa 2 km dal centro, in prossimità della strada principale, Viale XX Settembre, che collega il centro di Carrara al mare. La zona è dotata di tutti i principali servizi. L'immobile è situato in zona residenziale, caratterizzata dalla presenza di condomini, prevalentemente di edilizia popolare.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (Buona), Centri sportivi (Buona), Farmacia (Ottima), Uffici postali (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro storica di Carrara e di Massa, Scavi archeologici di Luni.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Carrara Avenza 3,7 km, Fermata autobus 200 m, Casello Autostradale Carrara 5,2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ (debitore e comproprietario) e dal figlio maggiorenne.

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:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Tribunale di Massa in data 05/04/2019 ai nn. 795/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 27/05/2019 ai nn. 4640/3575;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto di citazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/07/2009 ai nn. 3750 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 26/08/2009 ai nn. 8891/6214;

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: circa 500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1. L'esercizio condominiale va dal 1 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo. Alla data del 30 Settembre 2019, risultano 913,87 € di spese scadute ed insolute, di cui: - 704,43 € del periodo 1 ottobre 2018 - 30 settembre 2019 - 209,44 € del periodo 1 ottobre 2017 - 30 settembre 2018 Per l'anno 1 ottobre 2019 - 30 settembre 2020 è stata prevista una spesa condominiale per l'immobile di 462,01 €.

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà generale: 40,060/1000 Millesimi parti uguali ordinario: 1/12 Millesimi manutenzione scale ordinario: 37,810/1000 Millesimi manutenzione ascensore ordinario: 42,490/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio è dotato di ascensore con fermate a tutti i livelli, compreso il piano interrato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nel condominio sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua piovana e necessità di manutenzione dei calcestruzzi. Opere di ripristino discusse in assemblea, ma non deliberate.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] - Proprietà di 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] - Proprietà di 1/2. **proprietari ante ventennio ad oggi**. In forza di ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA - a rogito di Notaio LUCENTINI GUIDO, in data 26/08/1993, ai nn. 191812; trascritto a Massa-Carrara, in data 06/09/1993, ai nn. 7182/5481.

Note: L'atto è stato rettificato con: TRASCRIZIONE del 19/04/1995 - RP 2216 RG3124 Pubblico Ufficiale LUCENTINI GUIDO Rep. 198069 del 10/04/1995 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 175
 Intestazione: Cooperativa edilizia Le Betulle
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 04/08/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 1/Lott. 1989
 Intestazione: Società Cooperativa Edile Le Betulle
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Note tipo pratica: Autorizzazione a eseguire lottizzazione a seguito di stipula di convenzione
 Rilascio in data 21/12/1989 al n. di prot. 28960/7880-85

Numero pratica: 16
 Intestazione: Cooperativa Edilizia Le Betulle
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Completamento fabbricato A ad uso abitazione
 Rilascio in data 12/01/1990 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 04/03/1991 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità nelle distribuzioni interne.
 Regularizzabili mediante: CILA Art.136 comma 6. della L.R. 65/2014
 Descrizione delle opere da sanare: Lievi difformità nelle distribuzioni interne.
 Pratica CILA secondo Art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014: € 2.000,00
 Oneri Totali: **€ 2.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	Convenzione di lottizzazione a rogito notaio Guido Lucentini del 11 ottobre 1989, rep. 174127, registrato a Carrara il 13/10/89 n. 405, trascritto a Massa l'11 novembre 1989, RP 6803-6804 Atto unilaterale d'obbligo (art. 7 e 8 Legge 28 gennaio 1977, n°10), autentica notario Guido Lucentini in data 20 marzo 1991, Rep. 179876, trascritto il 29 marzo 1991, n°1811
Obblighi derivanti:	Gli obblighi derivanti della convenzione avevano durata di 25 anni, sono quindi decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990-91
Note	Il proprietario dichiara di non essere in possesso di Dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale di tipo tradizionale, Radiatori in alluminio
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adequamento	1990-91
Note	Il proprietario dichiara di non essere in possesso di Dichiarazione di conformità e libretto di impianto

Note generali impianti: Il condominio è dotato di ascensore

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	67,70	1,00	67,70
Balcone	sup lorda di pavimento	9,50	0,25	2,38
Cantina	sup lorda di pavimento	14,50	0,20	2,90
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	12,50	0,20	2,50
		104,20		75,48

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: 1/2019

Zona: Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni 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:

Stima sintetica comparativa parametrica.

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 Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca della quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA

Comune: CARRARA

Fascia/zona:Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Codice zona: B2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato di conservazione: Normale

Valore di mercato €/mq (min/max): 1200 - 1800.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento in condominio con cantina e posto auto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.220,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	67,70	€ 1.500,00	€ 101.550,00
Balcone	2,38	€ 1.500,00	€ 3.570,00
Cantina	2,90	€ 1.500,00	€ 4.350,00
Posto auto scoperto	2,50	€ 1.500,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.220,00
Valore corpo			€ 113.220,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.220,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio con cantina e posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	75,48	€ 113.220,00	€ 113.220,00

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%)	€ 16.983,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.166,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.650,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.400,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Iva esente.

Data 7 gennaio 2019

L'Esperto alla stima
Lucia Drandi