
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Art.14- octies Legge 3 del 27 gennaio 2012

Debitore istante:

N.R.G. 7/2019

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Liquidatore: **Rag.Mara Fabiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione in
fabbricato condominiale,
con cantina e box auto

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

Integrazione alla Perizia di stima

redatta dalla sottoscritta

in data 06-08-2019

nella

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

nrg.24/2019

promossa da: UNIONE di BANCHE ITALIANE SpA

contro:

oggi sospesa con il

Decreto di Apertura della PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

Atto del 17-02-2020

Trascritto in data 16-04-2020

R.G. 2630

R.P. 2036

Con Dichiarazione sostitutiva controfirmata, la sig.ra _____ in qualità di coniuge in regime di comunione legale dei beni con il sig. _____ acconsentiva a che la quota di sua proprietà dell'immobile ad oggetto della sopra citata Trascrizione, venisse liquidata all'interno di detta Procedura di composizione della crisi di sovraindebitamento ex art.14 ter e ss. Legge 3/2012, contro il coniuge sig _____, instaurata presso il Tribunale di Massa Carrara.

Beni in **Massa (MS)**
Via Palestro n°36

Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con cantina e box auto

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla data del Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con cantina e box auto.
Via Palestro n°36 – Massa -**

Quota e tipologia del diritto
1/2 della piena proprietà di

Quota e tipologia del diritto
1/2 della piena proprietà di

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C per la quota di 1/2 della proprietà,
in comunione dei beni con , e
per la quota di 1/2 della proprietà, in comunione
dei beni con

Dati identificativi: **foglio 67, particella 48, subalterno 9**, indirizzo Via Palestro n.25, piano S1-1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 120 mq (Totale escluse aree scoperte 119 mq), rendita € 795,34

Scheda catastale: **Ultima planimetria in atti in data 19/03/1996, per Variazione ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni. Perfezionamento**

Confini (così come indicati nell'Atto di acquisto a favore di in data 23/11/1979, venditrice ai coniugi

Per l'appartamento: sopra , sotto da due lati cortile comune, con scale e con

Per la cantina: da un lato e corridoio comune, da un altro lato ingresso comune, da altro lato cortile comune.

Note sulla conformità catastale:

- L'indirizzo indicato in visura è: Via Palestro, 25

L'esatto indirizzo attuale è: Via Palestro, 36

Conformità catastale: conforme, previo inserimento del numero civico corretto

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

In seguito all'approvazione del R.U. del Comune di Massa, sarebbe consentito il frazionamento delle Unità Immobiliari a destinazione residenziale, in più unità distinte, qualora le superfici lo permettano.

Essendo stabilita la dimensione dell'alloggio minimo abitativo per la zona "Centro storico Massa- Borgo del Ponte" in mq 45 di Superficie Edificabile, nella fattispecie dell'alloggio ad oggetto (circa 100 mq), tale intervento risulterebbe realizzabile; però, il bene – censito alla particella 48, sub.9, di fg.67, risulta comprendere, in maniera indivisa, anche un locale cantina a P.Seminterrato e un box in lamiera, nello spazio esterno condominiale (beni indivisi).

Pertanto, nelle condizioni attuali, il compendio di cui al Corpo A non risulta divisibile.

2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL BENE:

Massa in provincia di Massa Carrara, è una realtà comunale che conta oltre 70.000 abitanti.

Sorge alle pendici delle Alpi Apuane, fra la fascia pedemontana e il mare, presso la foce del torrente Frigido, nella parte occidentale della Toscana.

Il quartiere dove è situato il compendio - Borgo del Ponte - è uno fra i più antichi per formazione e impianto.

Il fabbricato di cui è parte il bene, nella zona contigua al borgo storico del Ponte, è ricompreso nel tessuto edilizio di più recente formazione, risalente agli anni 50, ed è ubicato lungo la Via Palestro, nelle immediate vicinanze dell'Arco del Salvatore, detto il Portone. Il fabbricato di cui è parte il compendio è stato costruito negli anni 50 dall'Istituto Autonomo Case Popolari - INA CASA.

Caratteristiche zona: centrale, residenziale saturata normale

Area urbanistica: di insediamento storico di minor pregio, a traffico congestionato, in fasce orario scuole, a traffico locale, nel restante orario giornaliero; con parcheggi destinati a residenti e non

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, bar

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, di servizio

Importanti centri limitrofi: centro del capoluogo cittadino

Attrazioni paesaggistiche: a monti, Alpi Apuane, a mare, il litorale attrezzato

Attrazioni storiche: dimore storiche, borgo del Ponte, chiese

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Il nucleo familiare residente è composto da:

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:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici relativi ai beni oggetto della presente procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro _____ per la quota di 1/1 della proprietà derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 390.000,00 - Importo capitale: € 195.000,00
Rogito: notaio dott.ssa Bianchi in Massa in data 26/05/2009 ai nn. 122081/12618; registrata a Massa in data 28/05/2009 al n. 2207; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 28/05/2009 ai nn. R.G.5576, R.P.834

Nota: Con atto del 05-07-2012, Rep.28961 Racc. 1741 - ai rogiti notaio dott.ssa Rita Bosi - registrato in Bergamo il 11-07-2012 al n.8947 Serie 1T, la B@nca 24-7 SpA veniva fusa mediante incorporazione in UBI Banca SpA. UBI Banca, e, pertanto, la UBI Banca SpA agisce in forza della succitata scrittura privata autenticata dal Notaio Bianchi.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro _____, per la quota di 1/1 della proprietà derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 16/01/2019 al n. 96, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 27/02/2019 ai nn. R.G.1707, R.P.1317
Nota: nel Pignoramento viene indicato il civico 25, in luogo di quello corretto: n°36.
- **Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio** derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 17/02/2020 al n.8; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Massa Carrara in data 16/04/2020 ai nn. R.G.2630 e R.P.2036

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: tutte quelle relative alle opere manutentive delle parti comuni, oltre quelle relative alla pulizia delle tubature scarico liquami, per il tratto dal fabbricato alla rete fognaria pubblica

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle delle utenze, oltre rate condominiali

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per l'anno 2019, debito per un importo di € 1.986,04, oltre € 733,51 per spese preventivate nell'anno 2020, che saranno computate poi precisamente con il bilancio del gennaio 2021.

Ad oggi dunque, il debito ammonta a € 2.719,55

Millesimi di proprietà: 61,53/1000 quota millesimale generale; 155,01/1000 quota millesimale riferita alla Tabella 'scale'

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: quelli eventualmente previsti dalla Statuto del Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non attribuita

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietaria: dal 23/11/1979 al 20/05/2008, per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di atto di compravendita da:

- a rogito di notaio dott. Fornaciari Chittoni - in data 23/11/1979, ai nn. 53/37, registrato a Massa, in data 13/12/1979, al n. 1851, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 20/12/1979, ai nn. R.G.7327, R.P.5967.

Proprietari: , coniugi in regime di comunione dei beni, dal 20/05/2008 ad oggi, ciascuno per la quota di 1/2 e insieme per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di atto di compravendita da - a rogito di notaio dott.ssa Bianchi in Massa - in data 20/05/2008, ai nn. 120301/11599, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 22/05/2008, ai nn. R.G.5407, R.P.3560.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia del fabbricato, non trovata dal competente Ufficio Comunale

Intestazione: I.A.C.P.-INA Casa

Per lavori: Nuova Costruzione

Abitabilità: rilasciata in data 01/04/1956 al n. di prot. 2231

Numero pratica: 60451

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere interne

Presentazione in data 17/06/2008 al n. di prot. 60451

NOTE: Demolizione divisorio che separava 2 ripostigli, per realizzarne 1 solo, realizzazione tramezzo di separazione fra disimpegno e locale soggiorno

Numero pratica: N° 09-05-01/s

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Per lavori: tamponamento loggia coperta con affaccio sul cortile interno

7.1 Conformità edilizia:

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

Via Palestro n°36

Strumento urbanistico approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera di Consiglio Comunale:	N°142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Città storica CS3
Norme tecniche di attuazione:	Art.27 <i>"Interventi nei tessuti della città storica. Regime normativo di conservazione"</i> L'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona soggetta a <u>Vincolo Paesistico</u> , e quindi ogni intervento edilizio è soggetto a rilascio di preventiva Autorizzazione Paesaggistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello realizzato
Rapporto di copertura:	quello realizzato
Altezza massima ammessa:	quella realizzato
Volume massimo ammesso:	quello realizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il Piano di Apuania.:	SI
Note:	Il fabbricato di cui è parte il Lotto 1 è stato edificato negli anni 50, quando era vigente il Piano di Apuania, che prevedeva per l'area su cui insiste il fabbricato, la destinazione 'PALAZZINE' con i criteri tipologici di cui ai grafici allegati all'estratto di Piano

Descrizione del bene di cui al punto A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con cantina e box auto

Il compendio immobiliare ad oggetto è parte di fabbricato urbano ad uso residenziale, sviluppantesi su 4 livelli, di cui 3 fuori terra e 1 parzialmente interrato. Inserito in tessuto edilizio residenziale saturo, compatto, databile agli anni 50.

Esso si compone:

- appartamento ubicato al piano 1°, formato da: ingresso- disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno-pranzo, bagno, 3 camere - Superficie lorda mq 114,82, altezza utile interna ml 3,00; Superficie balcone

mq 2,88

- locale cantina a piano Seminterrato - Superficie lorda mq 24,00, altezza utile interna ml 2,10
- posto auto scoperto, ubicato nel cortile comune, lato monti, su cui è stato posizionato un box di lamiera, delle dimensioni di ml 6,00 x ml 3,00, per una superficie di 18 mq
- oltre parti comuni pro quota.

Si accede al bene, a piedi, direttamente dalla Via Palestro, tramite piccolo cancello pedonale lungo marciapiede della viabilità, attraverso la resede a giardino del fabbricato; e, con veicolo, da via del Pomario

Stato di manutenzione generale del fabbricato condominiale: mediocre

Il fabbricato di cui è parte il bene presenta condizioni di manutenzione e cura mediocri, data la vetustà delle strutture, con fenomeni di infiltrazione di umidità persistenti al piano seminterrato. Il condominio ha intenzione di rifare le facciate e l'impianto idraulico; ma tali spese non sono ancora state deliberate.

Condizioni generali dell'immobile oggetto di procedura: ottime/mediocri

L'appartamento di piano 1° presenta stato di manutenzione e cura ottimo, di recente ristrutturazione (infissi nuovi, bagni, etc)

Il locale cantina presenta segni importanti di infiltrazioni di umidità

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: ristrutturato Note: relativamente all'accesso condominiale pedonale su Via Palestro
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc e doppio vetro camera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: ottime Note: relativamente all'appartamento
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: ottime Note: relativamente all'appartamento
Pavimentazione esterna	materiale: sul lato Via Palestro, in battuto di cemento; sul lato cortile interno, in autobloccanti condizioni: da normalizzare Note: relativamente alla maggior parte di spazio pavimentato condominiale esterno, oltre giardino
Pavimentazione interna	materiale: mista: ceramica e cotto condizioni: ottime Note: relativamente all'appartamento
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Note: relativamente all'ingresso comune condominiale alle unità immobiliari
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: blindato

condizioni: **buone**
Note: relativamente all'accesso all'appartamento

Portone di ingresso
tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **in legno, lavorato a 2 pannelli sovrapposti, decorati**
condizioni: **buone**
Note: relativamente all'ingresso al locale cantina

Rivestimento
ubicazione: **bagno e cucina**
materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **buone**
Note: relativamente all'appartamento

Scale
posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **buone**
Note: relativamente al corpo scala comune condominiale

Impianti:

Antenna collettiva
tipologia: **parabola**
condizioni: **ottime**
conformità: **a norma**
Note: relativamente al fabbricato condominiale, centralizzata, di recente installazione

Ascensore
Inesistente

Citofonico
tipologia: **audio**
condizioni: **buone**
conformità: **a norma**
Note: relativamente all'appartamento

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	di vecchia installazione (anni 50), poi adeguato
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, con caldaia a gas e elementi radianti in ghisa
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adequamento	Di vecchia installazione (anni 50) poi adeguato

Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione
------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il compendio di cui al Lotto 1 è composto da:

- appartamento a P.1° di fabbricato condominiale con: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, 3 camere, 1 bagno, per una superficie lorda di 114,82 mq, e balcone su Via Palestro, per una superficie di 2,88 mq
- locale cantina a piano Seminterrato, per una superficie lorda di 24,00 mq
- posto auto scoperto ubicato nel cortile interno, su cui è posizionato un box in lamiera delle dimensioni di ml 6,00 x ml 3,00, per una superficie di 18,00 mq
- oltre parti comuni pro quota

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare a P.1°	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Balcone a P.1°	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Locale cantina a P.seminterrato	sup lorda di pavimento	24,00	0,20	4,80
Box nel cortile comune a P.Terra	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
		160,00		129,55

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Zona: Massa- Centro città

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.200,00

Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico del Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio
Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione d'uso: residenziale
Periodo: attuale
Zona: Borgo del Ponte
Valore di mercato medio: € 1.500,00- 1.850,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione: Analisi del compendio effettuata al sopralluogo
indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale
valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i.,
di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

8.3 Valutazione corpi:

A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con cantina e box auto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 220.235,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare a P.1°	115,00	€ 1.700,00	€ 195.500,00
Balcone	0,75	€ 1.700,00	€ 1.275,00

a P.1°			
Locale cantina	4,80	€ 1.700,00	€ 8.160,00
a P.seminterrato			
Box	9,00	€ 1.700,00	€ 15.300,00
nel cortile comune			
a P.Terra			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 220.235,00
Per depressione mercato immobiliare detrazione del 5.00%			€ -11.011,75
Valore Corpo			€ 209.223,25
Si fissa la cifra tonda di:			€ 210.000,00

Massa, 30-11-2020

L'Esperto alla stima
Giovanna Pucci Architetto