

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 33/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

Beni in Carrara (MS)
Località Marina di Carrara
Via Alfio Maggiani n. 119

Sommario

1. DATI CATASTALI	3
1.1 Quota e tipologia del diritto	3
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.): NO	3
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):.....	4
3. STATO DI POSSESSO:.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	4
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	5
4.3 Misure Penali	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
6.1 Attuali Proprietari	6
6.2 Proprietari precedenti.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	7
7.1 Conformità edilizia:	7
7.2 Conformità urbanistica:	8
8. DESCRIZIONE DEL BENE	9
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	11
9.1 Criterio di stima:.....	11
9.2 Fonti di informazione:.....	11
9.3 Valutazione corpi:	11
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
9.5 Prezzo base d'asta del lotto	12

Beni in **Carrara (MS)**
Località **Marina di Carrara**
Via Alfio Maggiani n. 119

Lotto: 001

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. DATI CATASTALI

Corpo: A

Catasto Fabbricati (Allegato n. 3)

Comune di Carrara

Dati catastali: foglio **102**, particella **124**, categoria A/4, classe 7, consistenza 5.5, superficie Totale: 80 mq Totale escluse aree scoperte b): 78 mq, rendita € 497.09

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Indirizzo: Via Ruga Alfio Maggiani n. 119

Piano: Terra e primo

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo **56782** del **12/06/2001** (Allegato n. 5)

Nota 1: Al catasto terreni il bene è identificato quale ente urbano di mq 71 (Allegato n. 4)

Nota 2: Al cessato catasto il bene era identificato alla sezione A mappale 5057 (Allegato n. 2.b)

1.1 Quota e tipologia del diritto

Società [REDACTED]

Cod. Fis [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

– Quota 1/1 di Piena proprietà

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato di cui fa parte il bene in perizia è situato in prossimità del centro di Marina di Carrara, località turistica balneare con la presenza di un'importante porto commerciale (Allegato n. 1).

Nell'entroterra, a circa 7 km di distanza, ai piedi delle montagne dove sono situate le note cave di Marmo, troviamo la città di Carrara.

L'immobile fa parte di un'antico aggregato di case disposte a schiera attestate lungo Via Maggiani, strada di formazione ottocentesca che fa parte del reticolo che ha dato origine alla località di Marina di Carrara.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Mista residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Centro fieristico Marmo Macchine, Nido, scuole materne, elementari e medie, Centri sportivi, Piscine, Stazione ferroviaria di Avenza posta a circa km 2, Casello autostradale di Carrara posto a circa km 2, Casello autostradale di Carrara posto a circa km 2, Porto di Marina di Carrara porto a circa 500 mt.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Zona prossima al centro di Marina di Carrara..

Attrazioni paesaggistiche: Mar Tirreno, Cave di Marmo, Alpi Apuane, città storiche della Toscana, Cinque Terre..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato da [REDACTED] senza alcun titolo

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:

- **Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED];
derivante da: SENTENZA DI CONDANNA ;
Capitale € 53.803,31
Iscritta a Massa Carrara in data 26/03/2021 al n. 302 di particolare;
Note - Il gravame ricade sul bene immobile oggetto stima: abitazione di tipo popolare A/4 in Carrara foglio 102 mappale 124

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED] contro Società [REDACTED]
trascritto a Massa Carrara in data 23/04/2021 al n. 3085 di particolare;
Note - Il gravame ricade sul bene immobile oggetto stima: abitazione di tipo popolare A/4 in Carrara foglio 102 mappale 124.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Atto esecutivo cautelare** a favore di [REDACTED]
derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
trascritto a Massa Carrara in data 20/12/2013 al n. 8147 di particolare;
Note - Il gravame ricade, tra l'altro, sul bene immobile oggetto stima: abitazione di tipo popolare A/4 in Carrara Via Alfio Ruga Maggiani foglio 102 mappale 124.

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è pervenuto alla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Giorgio Giannaroli del 16/04/2003 repertorio 140542, trascritto il 19/04/2003 al n. 3114 di particolare (Allegato n. 8)

Nota 1- A seguito di detto atto notarile Pisani Paolo trasferisce alla società [REDACTED], tra l'altro, al punto A) Porzioni del fabbricato situato in Comune di Carrara...Via Alfio Maggiani n.117, comprendenti vari appartamenti.....Dette unità immobiliari risultano così censite al NCEU: foglio 102,mappale 124, Zc 1, categoria A/4, classe 7, vani 5,5, RC € 497.09

6.2 Proprietari precedenti

- In precedenza il bene immobile in perizia è pervenuto al precedente proprietario, [REDACTED] a seguito di successione testamentaria in morte della madre [REDACTED] avvenuta il 22/12/2000, registrata a Carrara il 21/07/2001 n. 40/6, trascritta il 01/09/2001 al n. 5955 (Allegato n. 9.a).

A seguito di atto Notaio Anna Maria Carozzi del 19/10/2001 repertorio 31729, trascritto il 22/10/2001 al n. 7002 di particolare, è avvenuta l' "accettazione tacita di eredità", **anche se alla sezione B della trascrizione, tra i beni immobili riportati in elenco, non risulta il bene oggetto di perizia** (Allegato n. 9.b).

- In precedenza il bene immobile di cui fa parte l'unità in perizia era pervenuto a [REDACTED] a seguito di successione in morte del padre [REDACTED] deceduto il 31/03/1971, registrata a Carrara il 01/06/1971 al n. 18 vol. 322, trascritta il 09/08/1971 al n. 3738 di particolare (Allegato n. 10).

Nota1 - In successione il bene in perizia è identificato con il cespite di cui al punto 1) Fabbricato in Marina di Carrara NCEU partita 6439 sez. A mapp 5057 (collegamento cessato catasto- nuovo catasto vedi mappa catastale allegati n.

2.a e 2.b).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non rinvenute

7.1 Conformità edilizia:

- Il fabbricato è stato realizzato prima del 6/8/1967, come dichiarato anche sull'atto di provenienza rogito Notaio Giorgio Giannaroli del 16/04/2003 repertorio 140542, trascritto il 19/04/2003 al n. 3114 di particolare (Allegato n. 8)
- La sagoma del fabbricato è presente sulla foto aerea RAF risalente all'anno 1939 (Allegato n. 13).
- La consistenza dell'edificio nell'anno 1939 è testimoniato dalla planimetria catastale scheda 12107529 del 23/11/1939 che rappresenta un fabbricato abitativo formato da vano ingresso, cucina e piccola latrina al piano terra e da un vano al piano superiore (Allegato n. 16.a); segue la scheda di "Accertamento e classamento eseguito il 3/9/1943" dell'Ufficio Tecnico Erariale di Lucca, che conferma la consistenza di 3,33 vani raffigurati sulla planimetria catastale del 1939 citata in precedenza (Allegato n. 16.b).
- Il fabbricato in perizia era comunque esistente prima del 06/08/1967, come dimostrato dalla carta aerofotogrammetrica risalente all'anno 1965 (Allegato n. 15) e dalla foto aerea dell'IGM riferita alla data del 27/07/1965 estratta dal sito della Regione Toscana sezione "fototeca" (Allegato n. 14); da quest'ultima foto aerea osserviamo che la copertura del fabbricato in questione, per entrambi i vani al piano primo, sono alla stessa quota delle falde dei tetti dei fabbricati vicini, pertanto possiamo affermare che nell'anno 1967 l'edificio era già formato da due vani al piano terra e da due vani al piano superiore, così come nella attuale consistenza

Dalla disamina della documentazione disponibile si presume quanto segue:

- Nell'anno 1939 era già edificato sul lotto un edificio composto due vani e piccola latrina al piano terra e da un vano al piano superiore;
- La scheda di accertamento del UTE di Lucca dell'anno 1943 conferma la stessa consistenza
- Nell'anno 1965 il fabbricato risulta presente così come nella attuale consistenza (due vani al piano terra e due vani al piano primo).

Pertanto:

- prima del 17/08/1942 sul lotto era presente un fabbricato abitativo formato due vani al piano terra ed un vano al piano primo
- alla data del 1/9/1967 il fabbricato risulta come nella attuale consistenza

In conclusione “si presume” che la porzione del piano primo situata verso monte, indicata con la colorazione verde sulla planimetria allegato n. 6, sia stata edificata tra l’anno 1943 ed il 1965 senza titolo edilizio (dalla ricerca effettuata presso l’archivio del Comune di Carrara non si sono rintracciati titoli edilizio a riguardo) pertanto, tale porzione di fabbricato al piano primo, è di “dubbia legittimità edilizia”; nella successiva valutazione si terrà debitamente conto di quanto sopra con riduzione del valore di stima di detta porzione del 50%.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 11)
In forza della delibera:	approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni
Zona omogenea:	A3 - Edifici di valore storico architettonico e/o documentario con parti manomesse o alterate
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 11.b)

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Operativo Comunale (Allegato n. 12)
In forza della delibera:	adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 06/08/2020
Zona omogenea:	R2.B *3 : zona omogenea B, R2 borghi e gli addensamenti lineari storici, Edifici in classe di intervento 3
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 24 e 69 delle Norme Tecniche di Attuazione

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pareti esterne	materiale: Muratura di pietrame rivestimento: intonaco di cemento
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di marmo condizioni: Mediocri Note: Soggiorno e vano scala
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di graniglia condizioni: Mediocri Note: Cucina e sovrastante camera
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gress condizioni: Mediocri Riferito limitatamente a: Camera piano primo lato mare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: Mediocri Riferito limitatamente a: Bagno al piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: Mediocri
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo Note: Ringhiera in ferro con passamano in legno

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	Impianto elettrico sottotraccia

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas metano, corpi riscaldanti termosifoni

Dati dimensionali (superficie commerciale)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento PT (regolare)	Superficie lorda commerciale	Mq 54,50	1,00	Mq 54,50
Appartamento piano primo (regolare)	superficie lorda commerciale	Mq 23,50	1,00	Mq 23,50
Appartamento P1 (di dubbia legittimità)	superficie lorda commerciale	Mq 31,00	0,50	Mq 15,50
Corte esterna	superficie	Mq 16,00	0,10	Mq 1,60

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona;

Altre fonti di informazione: Valori OMI, conoscenza diretta, recenti contrattazioni e vendite di immobili simili, stime giudiziarie..

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - valore di mercato

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento PT	Mq 54,50	€ 2.000,00	€ 109.000,00
Appartamento piano primo (Regolare)	Mq 23,50	€ 2.000,00	€ 47.000,00
Appartamento P1 (di dubbia legittimità)	Mq 15,50	€ 2.000,00	€ 31.000,00
Corte esterna	Mq 1,60	€ 2.000,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.200,00
Valore corpo			€ 190.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 190.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 190.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	Mq 95,10	€ 190.200,00	€ 190.200,00

9.4 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%) - € 28.530,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

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

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 161.670,00

Allegati:

- 1- Viste aeree localizzazione del bene
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visura catasto Fabbricati
- 4- Visura catasto terreni
- 5- Planimetria catastale
- 6- Grafico rilievo dell'immobile
- 7- Documentazione fotografica del bene
- 8- Titolo di provenienza
- 9- Provenienza precedente
- 10- Provenienza precedente
- 11- Estratto Regolamento Urbanistico
- 12- Estratto POC
- 13- Foto aerea 1934
- 14- Foto aerea IGM 1965
- 15- Aerofotogrammetria 1965
- 16- Planimetria catastale anno 1939

Data generazione: 26-01-2022

L'Esperto alla stima
Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

The image shows a circular professional stamp of the Italian Association of Architects (Ordine degli Architetti). The stamp contains the text: "n. 263", "Sezione A/a", and "Architetto". The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink.