

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 93/2019

data udienza: 06.10.2021 ore 12:00

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1
Unità immobiliare ad uso
residenziale

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **San Martino**
Via Carriona n. 81

INDICE

Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO.....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	11

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato civile: libero

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Errata indicazione delle quote sotto le falde del tetto.

Regolarizzabili mediante:

Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico (rettifica delle quote del tetto)

Descrizione delle opere da sanare: (vedi sopra)**SPESE TECNICHE:** € 500,00**DIRITTI CATASTALI:** € 50,00**Oneri Totali:** € 550,00

Note sulla conformità catastale

Note:

*Nella relazione notarile sostitutiva della documentazione ipo-catastale ventennale, in atti, si attesta che l'immobile esecutato risulta intestato ai Sig.ri [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita, Notaio Faggioni Gliulio in data 16.02.2011, trascritto in data 4.03.2011 al reg. part. 1311, a mezzo del quale il Comune di Carrara ha venduto l'immobile al Sig. [REDACTED] in regione di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]. E' opportuno rilevare che in calce all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei predetti sig.ri [REDACTED] risulta annotato che con provvedimento del Tribunale di Massa in data 09.12.2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi con conseguente scioglimento della comunione legale.

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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di quartiere a prevalente carattere residenziale. Il lotto su cui sorge l'immobile è raggiungibile a piedi, mediante una rampa di scale adiacente la pubblica viabilità (Via Carriona).

A circa 100 ml dall'isolato in cui insiste il fabbricato, è ubicato un ampio parcheggio pubblico. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: centrale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi. Parcheggio pubblico presente nell'immediata vicinanza.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali, artigianali, residenziali**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Massa, Sarzana, Viareggio.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Alpi Apuane, litorale costiero.**Attrazioni storiche:** Centro storico di Massa (MS), Carrara (MS), Sarzana (SP), sito archeologico di Luni (SP).**Principali collegamenti pubblici:** Viabilità statale e provinciale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ comproprietaria dell'immobile.

Note: Dai certificati di residenza (agli atti) risulta che il Sig. ██████████ risiede presso l'immobile in oggetto dal Gennaio 1966 e la Sig.ra ██████████ dall'Ottobre 1997. Come riportato nel verbale d'accesso (redatto dalla custode giudiziaria) del 20.01.2021, la Sig.ra ██████████ riferisce di abitare nell'immobile da sola.

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:

Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari di Massa Carrara in data 30/07/2019 ai nn. 6850/5223; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5223 del 2019.

Annotazione del 31.03.2021 R.G. 2959 , R.P. 276 con atto giudiziario del 10.03.2021 rep. 93/2019 cf 80002330456.

La sezione D riporta: "RIDUZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NEI CONFRONTI DI ██████████ FINO ALLA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' LIMITATAMENTE AL BENE IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI CARRARA.

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: € 400

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese straordinarie indicate nel preventivo 2021 pari a € 500,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Ad oggi non risultano spese insolute. Eventuali conguagli relativi al 2021 se dovuti.

Millesimi di proprietà: 114,796/1000 sulle parti comuni, quota di 27,454/1000 sull'area consorziale censita nel catasto terreni al Fg 39 mappale 473 ente urbano di mq 1.720.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Assenza di ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ----

Avvertenze ulteriori:

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Dalla lettura del titolo di acquisto (Rogante notaio Giulio Faggioni, rep. n.38.351, racc. n. 16.644, registrato a Massa Carrara il 03.03.2011 n. 1.145 serie 1T, trascritto a Massa il 04.03.2011 n. 1311) risulta quanto segue: "**[redacted]** risulta assegnatario dell'immobile da oltre 5 anni e lo stesso è tuttora in possesso dei requisiti per la permanenza nell'alloggio. Per un periodo di anni 10 dalla data di registrazione del presente atto l'alloggio non potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso tale termine, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento tramite l'ERP Massa Carrara SPA al Comune di Carrara che potrà esercitare il diritto di prelazione entro 120 giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione."

Premesso che sono decorsi 10 anni dalla data di registrazione del suddetto atto, gli uffici competenti dell'ERP riferiscono che per estinguere il suddetto diritto di prelazione l'acquirente del bene dovrà versare, ai sensi della Legge 570 del 1993, un importo pari al 10% del valore calcolato sulla base degli estimi catastali, oltre IVA, che ad oggi ammonta ad € 3.150,41 (come da prospetto in allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[redacted] nato a Carrara il **[redacted]**; **[redacted]** dal 16/02/2011 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giulio Faggioni, in data 16/02/2011, ai nn. 38351/16644; trascritto a Massa Carrara, in data 04/03/2011, ai nn. /1311.

Note: Oltre alla u.i distinta al FG. 39 mappale 474 sub 10 viene trasferita la quota di 114,796/1000 sulle parti comuni, quota di 27,454/1000 sull'area consortile censita nel catasto terreni al Fg 39 mappale 473 ente urbano di mq 1.720.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Si segnala che la provenienza a favore del Comune di Massa Carrara non risulta indicata e nelle visure ipocatastali effettuate presso la Conservatoria di Massa Carrara non è stata rinvenuta. Si precisa inoltre che dalle visure storiche catastali risulta eseguita voltura in data 01.12.2004 ai soli fini della continuità storica, da parte di Azienda Territoriale di Edilizia Residenziale della provincia di Massa Carrara a favore di Comune di Carrara.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Condono Edilizio n° 49 L. 662/96 del 27.05.2003

Intestazione: ██████████ (ATER) L. 662/96

Tipo pratica: Condono Edilizio L. 662/96

Per lavori: Abbassamento del solaio di isolamento, trasformandolo in solaio interpiano, con conseguente ricavo di vano soffitta, collegato con l'appartamento tramite scala in ferro, realizzazione di n. 4 lucernari

Oggetto: Condono Edilizio L. 662/96

Presentazione in data 27/05/2003 al n. di prot. 19381

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato?

Oneri di Urbanizzazione (€ 1.632,31) e l'Oblazione (€ 107,66).

Eventuali conguagli saranno valutati al momento della nuova istruttoria per il rilascio del predetto condono. Allo stesso modo verrà valutata la documentazione ad integrazione/definizione del Condono Edilizio.

NOTE: Dalla verifica della documentazione allegata all'Istanza di Condono Edilizio del 27.05.2003, si riscontrano errori di rappresentazione grafica/quotatura in ordine alla sezione A-A e alla posizione dei lucernari.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi sotto le falde del tetto;
 - Realizzazione di un servizio igienico;
 - Realizzazione di parete attrezzata con camino in muratura.

Dalla verifica della documentazione agli atti, la realizzazione di dette opere sarebbero riconducibili ad un'epoca successiva la data di presentazione del condono (2003), pertanto dovranno essere rimosse e ripristinata la condizione pregressa affinché possa essere presentata istanza per il rilascio del suddetto Condono Edilizio.

A tale riguardo "esiste un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento,

nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione (Cons. di Stato n. 4743/2020, n. 1929/2020 e 470/2020)".

"Durante il periodo della pendenza della domanda di condono non è consentito alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono (Cons. di Stato n. 470/2020)".

"L'esecuzione interventi edilizi potrebbe infatti incidere negativamente perché fanno venire meno l'oggetto del condono: la normativa sul condono postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare, senza ammettere ulteriori opere aggiuntive (Cons. di Stato n. 4386/2014)".

Per tutto quanto sopra esposto, le opere eseguite sotto le falde del tetto dovranno essere rimosse e ripristinata la condizione legittima, successivamente potrà essere presentata l'istanza di istruttoria per il rilascio del Condono Edilizio.

Regolarizzabili mediante:

Le modifiche intervenute non sono sanabili sotto il profilo edilizio/urbanistico per le motivazioni di cui sopra.

Demolizione e ripristino della condizione legittima : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale – Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale del 05.08.2005 (adozione Delibera n° 64 del 06.08.04) e s.m.i.
Zona omogenea:	Edificio A2. Edifici e complessi di valore storico architettonico e/o documentario.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV - Discipline centro edificato art. 10.
Strumento urbanistico Adottato:	POC
In forza della delibera:	Delibera n° 60 del 06.08.2020
Zona omogenea:	Ambito R2/classe 3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	---
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità:**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Appartamento situato all'interno di edificio condominiale, dotato di area consortile alla quale si accede per mezzo di scalinata adiacente la pubblica viabilità (Via Carriona). Il fabbricato risulta privo di ascensore, l'u.i. è ubicata al piano secondo (abitazione) comunicante con scala interna al sottotetto.

L'unità si compone di: ingresso - disimpegno, soggiorno, cucina, camera e servizio igienico. Dal soggiorno si accede, mediante una scala realizzata con profili metallici, al sottotetto con orditura lignea a vista e lucernari integrati nella copertura, dotato di camino in muratura, servizio igienico e zona sgombero/stireria.

RIFINITURE

Piano secondo. Pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato ad eccezione della camera con pavimento in parquet; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni e persiane in legno con vetro semplice, porte e portoncino d'ingresso in legno.

Piano terzo (soffitta): pavimenti e rivestimenti tipo gress porcellanato, lucernari in legno e vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia murale interna, alimentata da gas metano e corpi riscaldanti (radiatori) in alluminio. Camino tradizionale nel sottotetto. Gli impianti sono sottotraccia. Dotato di impianto elettrico

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████ - Stato Civile: libero

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: secondo (abitazione) e terzo (soffitta)

L'edificio è stato costruito nel: Dalla lettura dell'atto di provenienza (Rogante notaio Giulio Faggioni , rep. n.38.351, racc. n. 16.644, registrato a Massa Carrara il 03.03.2011 n. 1.145 serie 1T, trascritto a Massa il 04.03.2011 n. 1311) si evince che il fabbricato è stato realizzato ante 1942 (edificio realizzato nel 1929).

Nel 1966 anno a cui risale l'abuso edilizio che ha interessato il sottotetto (si rimanda alla conformità edilizia). L'unità immobiliare è identificata con il numero: 81; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.75 ml nel piano

secondo abitativo. Variabili nel piano sottotetto (non abitativo): Vano principale_h max 2.80 ml (sotto impalcato), h min (sotto impalcato) 1.00 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e le parti condominiali sono in discrete condizioni, l'appartamento in esso ubicato è in buone condizioni di manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale con caldaia murale alimentata a gas e corpi radianti (termosifoni in alluminio)
Stato impianto	
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	-----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza viene considerata la superficie lorda commerciale data dalla somma delle superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisori interni e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio. Per il calcolo della superficie commerciale, non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, si considerano le murature (interne / esterne / comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%. Circa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano secondo (Abitativo)	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
Sottotetto (Non Abitativo)	superf. esterna lorda	90,00	0,50	45,00
		180,00		135,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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:**

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara (MS);

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: Osservatorio del mercato immobiliare", "Agenzia del Territorio"; il consulente immobiliare "edizioni il Sole 24 ore";

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

Anno 2020 - semestre 2

Provincia: Massa Carrara

Comune: Carrara

Fascia/zona: Centrale/ Centro città Fossola

Codice di zona: B2

Microzona catastale: n° 2

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico: Valore min €/mq 800 - max €/mq 1.200

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 162.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano secondo (abitativo)	90,00	€ 1.200,00	€ 108.000,00
Sottotetto (non abitativo)	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
Valore corpo			€ 162.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 [REDACTED])			€ 81.000,00

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 popolare [A4]	135,00	€ 162.000,00	€ 81.000,00

NB. Le valutazioni di cui sopra tengono conto dei diritti sulle parti condominiali.**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%)	€ 137.700,00
Riduzione del 4% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 132.192,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 550,00
Spese di ripristino della condizione legittima (a corpo):	- € 1.500,00
Oneri per estinzione del diritto di prelazione (L. 570/93):	- € 3.150,41
Sommano	€ 126.991,59*

*dal valore viene decurtato il 10% circa in quanto l'immobile risulta occupato dalla

comproprietaria

Giudizio di comoda divisibilità:
Il bene risulta indivisibile trattandosi di un appartamento di modeste dimensioni.

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

- A
Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Ad oggi non risultano spese insolute

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (occupato dalla comproprietaria) € 114.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto a IVA

Allegati:

- 1 - FOTOGRAFIE
- 2 - PLANIMETRIA
- 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- 4 - TITOLI ABILITATIVI e ELABORATI GRAFIC
- 5 - TITOLO DI PROVENIENZA
- 6 - RELAZIONE PERITALE SUCCINTA
- 7 - RELAZIONE PERITALE_PRIVACY
- 8 - FOGLIO RIASSUNTIVO
- 9 - ESTINZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE

Data generazione:
01-09-2021

L'Esperto alla stima
Paola Petretti

