

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **67/2020**
Data udienza: 11maggio 2022

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotto 002 - Unità immobiliare ad uso abitativo (p.S1.-T-1°),
facente parte di fabbricato trifamiliare, con corte esclusiva**

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

Beni in **Massa (MS)**

Via San Giuseppe Vecchio, 33

Lotto: 002 - Unità immobiliare ad uso abitativo (p.S1.-T-1°), facente parte di fabbricato trifamiliare, con corte esclusiva

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il Creditore Procedente della Procedura nrg.67/2020 contro _____ ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, oltre che della documentazione catastale in atti.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del Pignoramento, ed è stata estesa in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

La certificazione delle trascrizioni (a favore e contro) risale fino all'atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del Pignoramento, ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

La scrivente ha provveduto a reperire anche l'atto del 15/07/1993 con cui la ditta costruttrice _____, il terreno con i fabbricati (poi demoliti) su cui sorge il fabbricato trifamiliare, di cui è parte il bene pignorato.

La scrivente ha provveduto a reperire anche l'atto di compravendita a favore dei sigg.i _____, da potere società _____, in data 19/05/1997.

La certificazione ipocatastale indica correttamente gli identificativi catastali attuali e le variazioni storiche intervenute, sin dall'impianto meccanografico del 1987. La scrivente ha provveduto ad effettuare visura catastale e ipotecaria sul bene e al nominativo dell'esecutata alla data del 13.01.2021.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad uso abitativo (P.S1-T-1°), facente parte di fabbricato trifamiliare, con corte esclusiva.
Via San Giuseppe Vecchio, 33**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ relativamente a 1/1 della piena proprietà
Dati identificativi: **foglio 114, particella 693, subalterno 2**, indirizzo Via San Giuseppe 33, piano S1-T-1°, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie 143 mq, superficie totale escluse aree scoperte mq 128, rendita € 1.301,47

Scheda catastale: **B 648 del 18.10.1996**

Derivante da: Con Nota di Variazione e Tipo Mappale prot.n.35197 del 08.06.1996, le particelle di fg.114 nn.98 e 654 sono state sostituite dalla particella 693 di mq 685.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non c'è condominio

Confini:

Per la part.693 di fg.114: Via San Giuseppe Vecchio, particelle di fg.114 nn.551, 552, 553, 413, 427, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **Conforme**, così come risulta dal **titolo edilizio abilitativo** .

Non conforme, così come risulta **dallo stato dei luoghi**, per la presenza di un piccolo ampliamento al Piano Interrato, in cui è stato realizzato un servizio igienico, **sprovvisto di conformità edilizia**.

Quota e tipologia del diritto

1/1 della piena proprietà di

Cod. Fiscale:

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

NO

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

Massa, capoluogo dell'omonima provincia, è un comune che conta circa 70.000 abitanti.

Posto in posizione privilegiata, fra la catena delle Alpi Apuane e il mare.

Il nucleo storico cittadino ha origini medievali e conosce il suo massimo splendore in epoca rinascimentale.

La zona entro cui ricade il bene, posta in zona semicentrale, è caratterizzata da un tessuto insediativo di recente formazione, con alternanza fra lotti edificati a bassa densità, e lotti liberi in prevalenza agricoli. Sono presenti numerose attività commerciali (compresa la grande distribuzione - supermercato Esselunga -), di servizio (scuole, Poste, Banche etc..).

La zona dista pochi chilometri sia dal centro cittadino, che dal mare.

Caratteristiche zona: semicentrale a media e bassa densità edilizia caratterizzata da edilizia di recente formazione, eterogenea, con diffusa presenza di lotti liberi

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico locale con parcheggi lungo la viabilità, a servizio dei residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Poste, Supermercato Esselunga, sede Giudice di Pace.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, di servizio.

Importanti centri limitrofi: capoluogo cittadino, città storiche della Toscana -Pisa, Lucca, Firenze-.

Attrazioni paesaggistiche: litorale marino, cave marmifere, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Duomo, Castello Malaspina, Palazzo Ducale, Pievi e Chiese.

Principali collegamenti pubblici: mezzi di superficie, rete ferroviaria e autostradale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

L'immobile è abitato dall'esecutata sig.ra _____, dal coniuge S

Opponibilità ai terzi:

No

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 volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A. contro _____ per la quota di 1/1 della proprietà derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 200.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00
Rogito: notaio dott.dalle Luche Dario in data 29/08/2011 ai nn. 70840/25208; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 01/09/2011 ai nn. R.G.7852, R.P.1263
Grava sul bene di cui al Corpo A-
- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di _____ contro _____ per la quota di 1/1 della proprietà derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 70.000,00 - Importo capitale: € 28.937,31
Rogito: Tribunale di Massa in data 27/11/2015 al n.1676; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 02/10/2019 ai nn. R.G.8661, R.P.1136
Grava sul bene di cui al Corpo A-, oltre altri beni
- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Unicredit S.p.A. contro _____ per la quota di 1/1 della proprietà derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 250.000,00 - Importo capitale: € 233.793,00
Rogito: Tribunale di Massa in data 13/11/2019 al n.1156
trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 19/11/2019 ai nn. R.G.10294, R.P.1336
Grava sul bene di cui al Corpo A- oltre altri beni

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di RIVIERA NPL s.r.l. contro _____ per la quota di 1/1 della proprietà derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Massa in data 05/08/2020 al n. 1206, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 09/09/2020 ai nn. R.G.6405, R.P.4964
Grava sul bene di cui al Corpo A- oltre altri beni.
- Segue: **Ricorso per intervento** nella procedura per espropriazione immobiliare RGE 67/2020, contro _____ di UniCredit s.p.a., in data 25.03.2021, in forza di ipoteca iscritta il 19.11.2019, fino alla concorrenza di € 233.793,00, oltre interessi e spese.
- Segue: **Ricorso per intervento** nella procedura per espropriazione immobiliare RGE 67/2020, contro _____ dell'AGENZIA delle ENTRATE-Riscossione, in data 30.03.2021, fino alla concorrenza di € 32.263,79 oltre interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle relative alle utenze e alla manutenzione ordinaria dei locali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI', relativamente al Piano Terra; NO, relativamente al Piano Interrato e al Piano 1°

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

– dal 15.07.1993 fino al 19.05.1997 -, da potere di

(relativamente al terreno e a 2 fabbricati ivi esistenti, successivamente demoliti – NCEU:fg.114, part.654, part.98 sub.1, part.98 sub.2, part.98 sub.3; NCT: fg.114, part.654, part.98 -), in forza di atto di compravendita – a rogito notaio dott.Tamburrino, in data 15.07.1993, ai nn.6774/1285

Proprietari:

, – dal 19.05.1997 fino al 29.08.2011 -, da potere di

(relativamente al bene di cui al Corpo A-), in forza di atto di compravendita – a rogito notaio dott.Dalle Luche, in data 19.05.1997, ai nn.46334/14780

Proprietaria:

n regime di separazione dei beni, – dal 29.08.2011 a oggi -, da potere di

(relativamente al bene di cui al Corpo A-), in forza di atto di compravendita - a rogito notaio dott.Dalle Luche, in data 29/08/2011, ai nn. 70839/25207, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 01/09/2011, ai nn. 7851/5519

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 94-6-023

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/06/1994 al n. di prot. 14706

Rilascio in data 13/10/1994

Abitabilità in data 13/02/1997 al n. di prot. 4

NOTE: Il fabbricato oggetto di Concessione, è un edificio trifamiliare, di cui una sola unità immobiliare è oggetto del presente Pignoramento.

Numero pratica: 1996521

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n°94-6-023 del 13/10/1994

Oggetto: Piccole variazioni distributive interne, nuove aperture, variazioni prospettiche
 Presentazione in data 10/10/1996 al n. di prot. 34387
 NOTE: Oggetto della presente D.I.A. è il fabbricato trifamiliare, di cui una sola unità immobiliare è oggetto del presente Pignoramento.

Numero pratica: 9806046

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia a titolo gratuito (ai sensi dell'art.9 della L.10 del 20.01.1977)

Per lavori: Realizzazione di garage interrato ai sensi della L.122/89

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/1998 al n. di prot. 20354

Rilascio in data 22/02/1999

NOTE: Oggetto della presente Concessione Edilizia è la realizzazione di garage interrato, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare di cui al presente Pignoramento, ma l'opera non è mai stata realizzata.

Il titolo abilitativo è decaduto.

7.1 Conformità edilizia:

In parte, non conforme

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- realizzazione di un servizio igienico a Piano Interrato, senza il necessario titolo abilitativo

Regolarizzabile mediante: Non regolarizzabile. Da demolire

Descrizione delle opere difformi: Realizzazione di volume in ampliamento

Note: L'abuso non è regolarizzabile con sanatoria edilizia, poichè necessita della "doppia conformità", relativa alla disciplina urbanistica comunale – sia al tempo in cui è stato realizzato l'intervento, che alla data odierna -, ai sensi dell'art.206 LRT 65/14, "Accertamento di conformità". Prescindendo dalla data in cui è stato effettuato l'ampliamento, con certezza secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'intervento non è assentibile oggi, poichè non vi sono previsioni di realizzazione nuove cubature.

Ritengo non sia invocabile neanche il disposto dell'art.206 LRT 65/14, che prevede la "fiscalizzazione" dell'abuso, in base all'accertamento che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, poichè l'ampliamento è stato realizzato successivamente all'ultimazione della costruzione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

Via San Giuseppe Vecchio, 33

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n°142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	Tessuti CD_MBD: "Città diffusa a media e bassa densità"
Norme tecniche di attuazione:	Art.30: "Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO

Cancello	tipologia: anta singola per il pedonale; anta doppia per il meccanizzato materiale: ferro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio coibentazione: con materiale isolante condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: buone Note: Relativamente alla scala interna all'alloggio
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: travertino condizioni: buone Note: Relativamente alla scala esterna
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Fognatura	rete di smaltimento: fognatura comunale condizioni: buone
Idrico	alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994-96
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di realizzazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, a metano, oltre collegamento a un camino a P.T.
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1994-96
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di realizzazione

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	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 2 – Unità immobiliare abitativa terra-tetto oltre corte esclusiva, facente parte di fabbricato trifamiliare – è composto da:

- Piano Interrato: n°2 locali cantina comunicanti e scala interna di collegamento ai piani soprastanti dell'abitazione, per una superficie lorda di mq 52,00 e altezza interna di ml 2,40, a cui si accede anche esternamente dalla resede pertinenziale, tramite scala esterna e disimpegno, della superficie lorda di mq 6,50; è presente un servizio igienico, costruito in ampliamento, della superficie netta di mq 4,40, sprovvisto di conformità, poichè realizzato senza alcun titolo edilizio
- Piano Terra: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e disimpegno (oltre scala interna di collegamento ai piani), per una superficie lorda di mq 53,00 e altezza interna di ml 2,70
- Piano 1°: n°3 camere, bagno e disimpegno, (oltre scala interna di collegamento ai piani), per una superficie lorda di mq 53,00 e altezza interna di ml 2,70; oltre balcone della superficie di mq 4,35
- corte esclusiva pertinenziale ad uso 'giardino' disposta su due lati, della superficie di mq 90,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali cantine a P.Interrato	sup lorda di pavimento	52,00	0,35	18,20
Corpo scala esterno e ripiano di sbarco a P.Interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,15	0,90
Abitazione a P.Terra	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
Abitazione a P.1°	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
Balcone a P.1°	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
Corte pertinenziale esclusiva a giardino	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75
Corte pertinenziale esclusiva a giardino	sup lorda di pavimento	65,00	0,05	3,25
		258,00		133,10

Periodo: 1-2021

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 3.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di 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: semicentrale a bassa e media densità

valore di mercato medio ville e villini: € 3.000,00/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 per quella zona,

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 abitativo (P.S1-T-1°), facente parte di fabbricato trifamiliare, con corte esclusiva.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 399.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali cantine a P.Interrato	18,20	€ 3,00	€ 54,60
Corpo scala esterno e ripiano di sbarco a P.Interrato	0,90	€ 3,00	€ 2,70
Abitazione a P.Terra	53,00	€ 3,00	€ 159,00
Abitazione a P.1°	53,00	€ 3,00	€ 159,00
Balcone a P.1°	1,00	€ 3,00	€ 3,00
Corte pertinenziale esclusiva a giardino	3,75	€ 3,00	€ 11,25
Corte pertinenziale esclusiva a giardino	3,25	€ 3,00	€ 9,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 399.300,00
opere di straordinaria manutenzione detrazione del 10.00%			€ -39.930,00
Valore Corpo			€ 359.370,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 359.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 359.370,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Unità immobiliare ad uso abitativo (P.S1-T-1°), facente parte di fabbricato trifamiliare,	Abitazione di tipo civile [A2]	133,10	€ 359.370,00	€ 359.370,00

con corte esclusiva				
------------------------	--	--	--	--

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%)

€ - 53.905,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, è la quota intera

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 305.464,50**8.6 Regime fiscale della vendita**

La presente vendita non è soggetta ad IVA

Si fissa la cifra finale tonda di:

€ 300.000,00

Data generazione:
11-02-2022

L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci