

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

**N.R.G. E.I. 23/2020**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Anna Maria Giannecchini**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**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

---

## Premessa

Gli immobili di pertinenza della procedura comprendono due porzioni fabbricato condominiale consistenti in appartamento al piano primo e magazzino al piano interrato.

Dopo le prime indagini presso l'Ufficio del Territorio il CTU ha rilevato una incongruenza tra gli identificativi catastali che censivano i due beni e la mappa catastale.

Il mappale 17 riportato in visura non corrispondeva al mappale 335 che individuava il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura, come potuto constatare dalla visura delle planimetria catastali e dal riscontro sul posto.

Al cessato catasto l'appartamento era censito alla sezione A Mappale 9913 subalterno 76, mentre il garage alla sezione A Mappale 9913 subalterno 64.

Dalle visure storiche delle due unità si è appreso che la sostituzione dei riferimenti di mappa è avvenuta con variazione n. 2056 del 29/04/19776... NB. È in questo passaggio che il Catasto ha inserito in partita i riferimenti sbagliati del nuovo catasto identificando il bene con il mappale 17 anziché 335.

Le due unità oggetto di procedura sono pervenute agli esecutati a seguito rogito Notaio Francesco Zuccarino del 31/08/1981 repertorio 149857 (Allegato n. 10); nell'atto l'appartamento ed il garage sono censiti con gli identificativi del cessato catasto sezione A foglio 75 mappale 9913 subalterni 76 e 64; tra l'altro nell'atto stesso, alla descrizione del fabbricato di cui fanno parte le unità trasferite si indicano gli estremi corretti del nuovo catasto ovvero foglio 90 mappale 335.

Dalla visione della mappa catastale, delle planimetria catastali schede n. 2086/1970 n. 2465/1960 relative ai due subalterni, dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, è risultato che le due unità oggetto di perizia sono porzioni del fabbricato che ricadono non sul mappale 17 bensì sul mappale 335.

Il CTU con nota del 08/02/2022 ha informato il GE delle anomalie riscontrate; il GE con provvedimento del 15/03/2022 ha incaricato il perito estimatore di procedere alla rettifica degli atti catastali.

Il CTU provveduto ad inoltrare le opportune istanze all'Ufficio del Territorio che ha accettato il contenuto ed ha rettificato gli atti catastali così come indicato dal CTU.

**Le visure catastali storiche aggiornate (Allegati nn. 3.a e 3.b) riportano i nuovi identificativi catastali corretti nonché il collegamento con i vecchi ed errati identificativi.**

E' avvenuta la variazione del numero di mappale da 17 (errato) a 335 (mappale corretto) mantenendo in essere il numero di subalterni 76 e 64 riferiti rispettivamente all'appartamento del piano primo e del garage del piano interrato.

Variazioni:

UNITA'	Identificativi errati (soppressi)	Nuovi identificativi (corretti)
Appartamento	Fg 90 mappale 17 sub. 76	Fg 90 mappale 335 sub 76
Magazzino	Fg 90 mappale 17 sub. 64	Fg 90 mappale 335 sub 64

**Si precisa che le unità immobiliari di pertinenza della procedura, indicate nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 17/04/202 n. 2092 di particolare al foglio 90 mappale 17 subalterni 76 e 64, pervenuti agli Esecutati a seguito di rogito Notaio Francesco Zuccarino del 31/08/1981 repertorio 149857 (Allegato n. 10), sono le stesse unità oggi identificate al foglio 90 mappale 335 subalterni 76 e 64, come è facilmente riscontrabile leggendo le visure catastali aggiornate (Allegati nn. 3.a e 3.b) che riportano il collegamento tra gli estremi catastali del cessato catasto (Sez, A fg 75 mapp 9913 sub 76 e 64) quelli errati e soppressi (Fg 90 mappale 17 sub. 76 e 64) ed i nuovi identificativi catastali corretti (Fg 90 mappale 335 sub 76 e 64)**

## Sommario

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	4
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.).....	5
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):.....	5
3. STATO DI POSSESSO:.....	5
4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	6
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	7
7.1 Conformità edilizia:.....	7
7.2 Conformità urbanistica:.....	7
8-DESCRIZIONE IMMOBILE: Abitazione di tipo civile e magazzino .....	8
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....	10
9.1 Criterio di stima: .....	10
9.2 Fonti di informazione: .....	10
9.3 Valutazione corpi:.....	11
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima: .....	11
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:.....	11

**Beni in Carrara (MS) - Località/Frazione Avenza  
Viale XX Settembre 266/Ter**

**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- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] e Magazzino [C2]  
sita in Carrara (MS) CAP: 54033 - frazione: Avenza - Viale XX Settembre n. 266/Ter**

**Appartamento** - Identificato al catasto Fabbricati (allegato n. 3.a) :

Foglio **90**, particella **335**, subalterno **76**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani ,  
superficie mq 95, rendita € 606,84

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Indirizzo: Viale XX Settembre n. 266, interno 6

Piano: primo

Intestazione: Proprietà per 1/2  
- Proprietà per 1/2

Scheda catastale: **Protocollo n. 2086 del 29/10/1970 (Foglio 90 mappale 335  
subalterno 76)** (Allegato n. 5)

**Magazzino** - Identificato al catasto Fabbricati (allegato n. 3.b) :

Foglio **90**, particella **335**, subalterno **64**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 47,  
superficie mq 52, rendita € 58,26

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Indirizzo: Viale XX Settembre n. 266

Piano: S1

Intestazione: Proprietà per 1/2  
- Proprietà per 1/2

Scheda catastale: **Protocollo n. 2465 del 23/12/1969 (Foglio 90 mappale 335  
subalterno 64)** (Allegato n. 6)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili perizia è situato nella periferia di Avenza, attestato lungo il Viale XX Settembre, in zona caratterizzata, da edifici di piccola/media dimensione e da condomini, a prevalente destinazione residenziale con la presenza di numerose attività commerciali (Allegato n. 1).

L'edificio, realizzato alla fine degli anni 60, è attestato lungo il Viale XX Settembre ed è formato da piano interrato adibito a garage/magazzini, piano terra con prevalenza di attività commerciali, e tre sovrastanti piani più attico destinati alla residenza.

Il fabbricato, comprendente i mappali 17 e 335, è circondato perimetralmente da passaggio carrabile di uso condominiale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Carrara posta a circa km 1,5, Carrara centro posta a circa km 5.

**Attrazioni paesaggistiche:** mar Tirreno, parco delle Apuane, Cave di marmo di Carrara .

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Carrara posto a circa km 2

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** Dagli Esecutati  
proprietari dell'immobile

in qualità di

## **4.1 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:

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro

Importo ipoteca: € 120.000,00, Importo capitale: € 60.000,00,  
iscrizione del 25/06/2013 n. 605 di particolare.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro

Importo ipoteca: € 53.815,04, Importo capitale: € 26.907,52,  
iscrizione del 01/02/2018 al n. 118 di particolare.

## 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro

trascritto a Massa Carrara in data 17/04/2020 al n.2092 di particolare;

## 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:** 800

Nota: considerato che in caso di mancato pagamento delle rate condominiali l'Amministratore potrebbe pretendere la corresponsione delle rate dell'anno in corso e dell'anno precedente, in via cautelativa, si sottrae la somma di € 2.000 dal valore di stima.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**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. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Titolare:**

proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2

Divenuti proprietari in forza di atto di compravendita Notaio Francesco Zuccarino del 31/08/1981 repertorio n. 149857, trascritto a Massa Carrara il 30/09/1981 al n. 5689 di particolare (Allegato n. 10).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 15 del 23/01/1968, rilasciata a \_\_\_\_\_, per la "costruzione di fabbricato in condominio Avenza".

Dalla disamina del fascicolo si apprende che la licenza edilizia n. 15/1968 è in variante al progetto approvato in data 23/12/1963.

Da un documento rinvenuto all'interno del fascicolo (Allegato n.13.b) apprendiamo che:

I lavori sono stati iniziati il 23/03/1968

Il completamento della copertura è avvenuta in data 10/01/1969

I lavori sono stati completati in data 18/03/1970

Le opere in c.a risultano collaudate \_\_\_\_\_, come da lettera della prefettura di Massa Carrara 10488/1297 del 5/12/1969

### 7.1 Conformità edilizia:

All'interno del fascicolo depositato presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Carrara si è estratto vari elaborati grafici, tra cui la pianta del piano primo (Allegati nn. 13.e -13.f). Dal confronto del grafico di progetto, che riporta la planimetria dell'appartamento oggetto di stima e dal confronto del rilievo eseguito sul posto dal CTU, emergono alcune differenze evidenziate con le colorazioni rossa e gialla sul grafico allegato n. 14:

- Diversa posizione di alcune partizioni interne
- All'appartamento manca una porzione che è stata annessa e trasferita all'unità confinante posta verso monte.

Le difformità riscontrate dovranno essere sanate con attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014.

Il CTU ha calcolato che per la regolarizzazione edilizia del bene si dovrà sostenere una spesa di € 7.000, comprensiva di spese tecniche e sanzioni amministrative, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

All'interno del fascicolo non è stata rinvenuta copia della planimetria del piano interrato, pertanto non è possibile attestare la conformità edilizia dell'altra unità oggetto di stima destinata a magazzino.

### 7.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico <b>Approvato:</b>	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:	Edifici "R" di recente costruzione - R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati
Norme tecniche di attuazione:	Comma 3 art. 10 delle NTA del RU (Allegato n. 11.b)
Strumento urbanistico <b>Adottato:</b>	Piano Operativo Comunale (Allegato n. 12)

In forza della delibera:	adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 06/08/2020
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 21, 26 e 72 delle NTA del POC (Allegato n. 12.b)

## 8- Descrizione dell'immobile: Abitazione di tipo civile e magazzino

Appartamento posto al piano primo nell'angolo sud/est, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone (Allegato n. 7).

Si accede all'appartamento da ingresso condominiale situato verso monte, vano scala condominiale con scala a doppia rampe dotato di ascensore con partenza dal piano ammezzato (non accessibile ai disabili) (Allegato n. 9 foto nn. 6, 7, 8, 9 e 10).

Dal pianerottolo al piano ammezzato una seconda scala ad unica rampe da accesso ad una seconda uscita che si affaccia sul retro del fabbricato.

Si accede al magazzino del piano interrato tramite rampa carrabile posta verso mare e corridoio di distribuzione condominiale.

Il magazzino è ubicato nell'angolo nord del fabbricato ed è formata da un unico grande vano utilizzato dagli Esecutati quale garage e magazzino (Allegato n. 9).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Appartamento al Piano Primo e magazzino al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1970

Ha un'altezza utile interna di circa: Appartamento ml 2.90, Autorimessa ml 2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le facciate del condominio necessitano di un intervento manutentivo di rinnovamento delle finiture; le parti in cemento armato a vista appaiono degradate con distacco di parti superficiali con scopertura di ferri delle armature.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>Travetti e pignatte con travi in cemento armato</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Finestre e portefinestre in legno con vetro singolo</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>Mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>klinker ed intonaco</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle in marmo tipo palladiana</b> condizioni: <b>Mediocri</b> Riferito limitatamente a: Tutti gli ambienti interni ad esclusione del bagno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Bagno
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>Piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>Mediocri</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1968
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas metano con diffusori termosifoni

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Criteri di calcolo della "superficie commerciale" fissati dal CTU.

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale

- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
- a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,..) – Coefficiente 1;
  - b- Autorimesse - Coefficiente 0.50
  - c- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50
  - d- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;
  - e- Soppalchi abitabili di superficie minima di mt 2.40 – Coefficiente 0.80
  - f- Locali tecnici con altezza superiore a mt 2.00 - Coefficiente 0.25

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda commerciale	90,00	1,00	90,00
Balcone	superficie	10,00	0,25	2,50
Autorimessa	sup lorda commerciale	51,00	0,50	25,50
				<b>118,00</b>

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:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

### 9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
 Uffici del registro di Massa;  
 Ufficio tecnico di Comune di Carrara;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;  
 Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Carrara..

### 9.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] e magazzino [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	90,00	€ 1.500,00	€ 135.000,00
Balcone	2,50	€ 1.500,00	€ 3.750,00
Autorimessa	25,50	€ 1.500,00	€ 38.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.000,00
Valore corpo	€ 177.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 177.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 177.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile e magazzino	118,00	€ 177.000,00	€ 177.000,00

### 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% )	-€ 26.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia :	-€ 7.000,00
Detrazione per possibili spese condominiali insolute	-€ 2.000,00

### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 141.450,00</b>
---	---------------------

**Allegati:**

- 1- Vista aerea con localizzazione dell'immobile e vista ravvicinata dall'alto
- 2- Mappa catastale
- 3- Visura catastale Catasto Fabbricati
- 4- Visure catastali Catasto Terreni
- 5- Planimetria catastale sub 76
- 6- Planimetria catastale sub 64
- 7- Rilievo dell'immobile appartamento sub 76
- 8- Rilievo dell'immobile magazzino sub 64
- 9- Documentazione fotografica
- 10- Titolo di provenienza
- 11- Regolamento Urbanistico
- 12- POC
- 13- Titolo edilizio
- 14- Abusi edilizi rilevati

Data generazione: 26-03-2022

Il C.T.U.  
**Arch. Marco Bondielli**

