
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N.R.G. E.I. 9/2023

data udienza: 09.04.2024 alle ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E463O
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in Carrara (MS) Località/Frazione Carrara Via Verdi n. 17
--

INDICE

Lotto: 001

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

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Carrara**
Via Verdi n. 17

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 popolare [A4] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Carrara, Via Giuseppe Verdi n. 17

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **42**, particella **240**, subalterno **14**, scheda catastale **1006687**, indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 17, piano 4-soffitta, comune Carrara, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 91 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq, rendita € 216,91

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987

Nota istrumento (atto pubblico) del 29.09.1983 in atti dal 11.05.1990 n. 2310/1983

Variazione quadro tariffario del 01.01.1992

Nota di variazione del 16.10.1992 in atti dal 26.08.1998 n. 2739.1/1992

Nota di superficie di impianto del 09.11.2015

Confini: Vano scale comune di accesso, aria su Via Verdi, cortile condominiale

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] coniugata - Regime Patrimoniale: Regime di separazione - Data Matrimonio: 12-06-2016

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale (16.10.1992 prot. 2739) da perfezionare.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è un fabbricato storico ubicato in Via Verdi n° 17, all'interno del nucleo storico della città di Carrara, urbanisticamente identificato in "Zona Omogenea A (D.M. 1444/68, art. 2)". Il quartiere ha carattere residenziale, con attività commerciali ubicate ai piani terra degli edifici residenziali, traffico locale limitato e parcheggi con disco orario.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: zona A a traffico locale, parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Viareggio, Lucca.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane, Litorale Costiero

Attrazioni storiche: Castelli Malaspina di Massa (MS) e Fosdinovo (MS), Fortezza Firmafede (Sarzanà-SP), Sito Archeologico di Luni (SP).

Principali collegamenti pubblici: Viabilità ferroviaria-stradale-autostrade

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

nn. 141306/11310; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa Carrara. Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/06/2003 ai nn. 6588/1160

- **Ipoteca volontaria** ai

nn. 8684/4325; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa Carrara. Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/07/2007 ai nn. 8861/2253

rogito di Tribunale di Genova in data
ritratto a Agenzia del Territorio - Ufficio pro-
cedura Immobiliare in data 13/07/2017 ai nn.

- Pignoramento

Nessuna.

Nessuna.

Nessuna.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute.

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

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

Millesimi di proprietà: ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non sono presenti nè ascensore nè servoscale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1404 del 26.08.1969

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Apertura finestra

Oggetto: Autorizzazione ad aprire una finestra per dare aria e luce ad una cameretta

Presentazione in data 12/08/1969 al n. di prot. 1404

Rilascio in data 28/08/1969 al n. di prot. 23170

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Poichè il fabbricato, in cui insiste l'unità immobiliare, è stato realizzato ante 1942, si è proceduto a raffrontare la planimetria catastale di primo impianto (26.03.1940, scheda n. 12065272) con la planimetria del 16.10.1992 prot. 2739. Dal raffronto si evince quanto di seguito.

- 1) Nel vano lato nord-est, adibito a camera, è stata realizzata una parete divisoria con creazione di "cameretta", già citata nell'atto di provenienza (1983), NON conforme ai requisiti igienico sanitari; sul lato opposto del medesimo vano (camera) è stata realizzata una finestra, a seguito di "Permesso di Costruzione n° 1404 del 26.08.1969".

Si osserva che nell'elaborato grafico allegato al predetto Permesso di Costruzione viene rappresentata la citata cameretta, che appare di dimensioni maggiori rispetto a quanto riscontrato sul posto, tuttavia, non costituendo oggetto del citato titolo edilizio, non vengono riportate le quotature, impedendo un raffronto oggettivo.

- 2) Una piccola porzione del corridoio (lato nord-ovest) è stata delimitata con tramezzatura e porta di accesso e destinata a ripostiglio, già menzionato nell'atto di provenienza (1983).

- 3) La rappresentazione del vano scale di accesso alla terrazza e al "gabinetto", descritti nell'atto trascritto il 09.12.1957, risulta coerente con l'ultima planimetria agli atti (1992), ma non con la planimetria del 1940, dove il vano scale condominiale e quello di accesso alla terrazza di proprietà, *non vengono rappresentati correttamente.*

Infine, nella terrazza di proprietà è stata realizzata, senza titolo, una tettoia con struttura metallica e pannelli autoportanti che, a titolo cautelativo, se ne prevede la *rimozione*.

Fermo restando che le dimensioni della cameretta NON rispondono ai requisiti igienico sanitari previsti per la tipologia d'uso, le tramezzature realizzate per delimitare il suddetto vano e il citato ripostiglio, verosimilmente potrebbero essere state realizzate prima dell'entrata in vigore della L. 10/'77

(30.01.1977). Ai sensi dell'art. 56 bis del REC vigente, trattasi di interventi assimilabili ad attività di edilizia libera (art. 136 LR n. 65/2014), NON soggetti a sanatoria, fermo restando l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 6 del medesimo art. 136.

Regolarizzabili mediante: Rimozione della pensilina nella terrazza.

Rimozione della pensilina e smaltimento alla p.d.: € 500,00

Sanzione (comma 6 art. 136 LR 65/2014) in via cautelativa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	POC
In forza della delibera:	Piano Operativo Comunale, approvato con delibera n. 49 del 31.05.2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31.08.2022, ed efficace da 30.09.2022
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	POC art. 70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Si rimanda all'informativa urbanistica in allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Conforme

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di unità immobiliare costituita da appartamento sito al quarto piano-soffitta, di un fabbricato condominiale (ante 1942), privo di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, scala, cameretta, camera, cucina, ripostiglio, bagno e terrazza.

E' opportuno rilevare che l'unità immobiliare comprende anche un locale ripostiglio, ubicato tra il terzo e il

quarto piano, sul quale l'esecutata non esercita il possesso. Detto locale non viene rappresentato nè nella planimetria catastale di primo impianto del 1940 nè in quella successiva del 1992. Il citato ripostiglio viene altresì menzionato nel [redacted] Tribunale di Massa) e successivo decreto di trasferimento (si rimanda alle formalità); nel titolo di provenienza a Rogito Notaio Dr. Cardi Cigoli del 29.09.1983 (rep. n. 13866, Vol 939 n. 702, part. n. 5835), che recita "Appartamento sito al quarto piano e consta di ingresso-disimpegno, scala, cameretta, camera, cucina, ripostiglio, bagno e terrazzo oltre ad attigua intercapedine uso soffitta sovrastante l'appartamento al terzo piano ed un ripostiglio a livello del pianerottolo tra il terzo e il quarto piano (....)"; nell'atto trascritto il 02.11.1967 reg. part. 4372 Notaio C. Cardi Cigoli che nella descrizione di quanto compravenduto, alla lettera c) recita: "sgabuzzino (già gabinetto) a livello del pianerottolo tra il terzo e quarto piano (...)"

Finiture

Tamponature e tramezzature in laterizio intonacate al civile, solai presumibilmente in latero cemento e manto di copertura in laterizio. Porte interne, infissi e sistemi oscuranti in legno, portoncino di ingresso e struttura di delimitazione del vano scale in alluminio laccato bianco e vetro, pavimenti tipo gress porcellanato e graniglie, scale interne e condominiali in marmo bianco di Carrara, rivestimenti (cucina e bagno) in ceramica.

La terrazza è coperta da una tettoia realizzata con profili metallici e pannelli autoportanti tipo "Tegopan", il pavimento è realizzato con mattonelle tipo clinker e la ringhiera è in ferro.

Impianti

Impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale murale e corpi radianti (termosifoni).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted]

[redacted] - Data Matrimonio: 12-08-2010

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 4-soffitta

L'edificio è stato costruito ante 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna per i locali: cucina, camere e soggiorno di circa h ml 2.76; corridoio di circa ml 2.56 e servizio igienico di circa ml 2.36.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'u.i. versa in buone condizioni conservative.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adequamento	Nulla puo' essere riferito circa l'epoca di realizzazione/adequamento dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'idoneità dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto tradizionale. Caldaia murale interna all'abitazione, alimentata da gas metano ed elementi radianti (termosifoni).
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'idoneità dell'impianto, 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	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale. Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile, si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
		97,00		93,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, 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. Si osserva come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune 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";

"www.immobiliare.it"

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

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 121.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	90,00	€ 1.300,00	€ 117.000,00
Balcone	3,50	€ 1.300,00	€ 4.550,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 121.550,00
Valore corpo			€ 121.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.550,00

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]	93,50	€ 121.550,00	€ 121.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.155,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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:
Non pervenute

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.395,00

8.6 Regime fiscale della vendita

NON soggetto a IVA

Allegati

- Documentazione fotografica
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione catastale
- Titolo edilizio
- Informativa urbanistica
- Certificato residenziale e matrimoniale
- Relazione Peritale Succinta
- Relazione Peritale Privacy
- Foglio riassuntivo beni

Data generazione:
09-03-2024

L'Esperto alla stima
Paola Petretti