

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 4/2022

data udienza: 05 Aprile 2023

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

Custode Giudiziario: **Dott. MASSIMILIANO TOGNELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - VILLETTA AD
USO RESIDENZIALE CON
CORTE PERTINENZIALE E
GARAGE ANNESSI

Esperto alla stima: Arch. LIVIA MASCAGNI

Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T

Partita IVA: 01033520451

Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso

Email: livia.mascagni@gmail.com

Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Loc. Fossone**
Via Pelucara n. 3

INDICE

Lotto Unico - VILLETTA AD USO RESIDENZIALE CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A -VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	14

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Loc. Fossone**
Via Pelucara n. 3

Lotto Unico - VILLETTA AD USO RESIDENZIALE CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Rocco Mancuso attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché l'estratto di mappa dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 -VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Loc. Fossone, Via Pelucara n. 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. [REDACTED] - [REDACTED]

foglio **67**, particella **846**, indirizzo Via Pelucara n. 3, piano **S1-T-1**, comune CARRARA, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **12 vani**, superficie Totale: **239 mq.**, Totale escluse aree scoperte: **230 mq.**, rendita € **2.107,14**.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/03/2002 Pratica n. 18214 in atti dal 01/03/2002 RETTIFICA CLS PROPOSTO (n. 1595.1/2002);
- VARIAZIONE del 05/03/2001 Pratica n. 20498 in atti dal 05/03/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 876.1/2001);
- VARIAZIONE del 01/03/2001 Pratica n. 19483 in atti dal 01/03/2001 T.M. 118/2001 APPROVATO (n. 795.1/2001);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 23/01/1987 in atti dal 25/02/1999 SOST. RIF. MAP.TM.ESAM.RE AMPL.TO (n. 108584.1/1987);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/2014 - UR Registrazione Volume 9990 n. 1142 registrato in data 18/09/2015 - [REDACTED] Voltura n. 8652.1/2015 - Pratica n. MS0072348 in atti dal 29/12/2015;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/2001 - UR Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9 n. 85 registrato in data 29/12/2001 - [REDACTED] Voltura n. 797.1/2002 - Pratica n. 00006141 in atti dal 29/01/2002.

medici, ecc.

Per il raggiungimento di Carrara e Marina è a disposizione anche il servizio pubblico (autobus di linea). Nelle strette vicinanze, verso in confine con il Comune di Luni (SP), è inoltre presente un'ampia zona industriale dove sono ubicate aziende marmifere, atte alla lavorazione e deposito dei materiali lapidei tipici della zona Apuana.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: CARRARA, MASSA, LA SPEZIA.

Attrazioni paesaggistiche: Porto di Marina di Carrara, Parco delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Cave di Marmo di Carrara, Duomo di Carrara, Ex Ferrovia Marmifera, Castello Malaspina di Massa.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA CARRARA AVENZA: distanza 3,30 km.

CASELLO AUTOSTRADALE CARRARA: distanza 2,30 km.

PORTO DI MARINA DI CARRARA: distanza 4,50 km.

FERMATA AUTOBUS DI LINEA: distanza 0,10 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile è attualmente occupato dal Sig. [REDACTED] con la sua famiglia e risulta per la medesima "prima casa".

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** a favore della [REDACTED]
contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

A rogito del Notaio TOMMASO DE LUCA in data **18/07/2018** al Rep. n. **24906/17576**;
Iscritta a MASSA CARRARA in data **20/07/2018** ai Reg. Gen. n. **6798**/Reg. Part. n. **876**.

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 53.067,73.

A rogito del Notaio LUIGI CATTANEO in data **13/04/2019** al Rep. n. **29013/15237**;
Iscritta a MASSA CARRARA in data **02/05/2019** ai Reg. Gen. n. **3869**/Reg. Part. n. **505**.

Note: [REDACTED], RICONOSCENDOSI ESPRESSAMENTE DEBITORE NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] UNIPERSONALE A GARANZIA DEL CREDITO MEGLIO DESCRITTO NEL TITOLO, ESIGIBILE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2040 COSTITUISCE IPOTECA VOLONTARIA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA/00).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 130.597,52.

A rogito del TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **28/04/2021** al Rep. n. **76/2021**;
Iscritta a MASSA CARRARA in data **11/06/2021** ai Reg. Gen. n. **5698**/Reg. Part. n. **662**.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA in data **22/12/2021** al Rep. n. **2253** trascritto a MASSA CARRARA in data **14/01/2022** ai Reg. Gen. n. **275**/Reg. Part. n. **220**.

Nota: SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, E' SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CON OGNI SUA PERTINENZA, DIPENDENZA, ACCESSORIO ED ACCESSIONE, E CON I FRUTTI COME PER LEGGE. IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 161.775,00 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. LA [REDACTED]

[REDACTED] CON SEDE [REDACTED]

[REDACTED] N.

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: non sussiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Si fa presente che per l'acquisto e l'installazione dell'impianto Fotovoltaico in data 19/02/2010 è stato stipulato un **Contratto di Finanziamento Chirografario con Ammortamento a Tasso Variabile ed Erogazione in Unica Soluzione** fra la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED], con il quale "La Banca concede alla Parte Finanziata [...] un finanziamento di **EURO 29.000,00 (EURO VENTINOVEMILA/00)**.

La Parte Finanziata si obbliga a rimborsare la somma finanziata mediante pagamento di **n. 1 rata di preammortamento semestrale posticipata**, composta di soli interesse scadente il **30 giugno 2010**, e di **n. 40 rate di ammortamento semestrali posticipate**, comprensive di capitale e di interessi.

Le scadenze delle rate di rimborso sono indicate nel piano di ammortamento allegato sotto la lettera A:"

La scadenza dell'ultima rata è stabilita per il **30/06/30**, Ad oggi restano ancora da saldare **n. 15 rate di € 883,21** ciascuna per un totale di **€ 13.248**; le rate precedenti risultano regolarizzate tramite relativo pagamento.

Si veda in allegato al n. 6 la documentazione del succitato Finanziamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] per la quota di **3/4** per il diritto di proprietà.

dal 18/09/2015 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA, in data **18/09/2015**, al Rep. n. **1142/9990/15**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **25/11/2015**, ai Reg. Gen. n. **9701/Reg. Part. n. 7115**.

Note: Con la presente Denuncia di Successione, in morte della [REDACTED], il Sig. [REDACTED] (figlio) come sopra generalizzato, diviene proprietario dell'immobile in oggetto per la quota di 3/4 di piena proprietà.

Si precisa che alla Denuncia di successione ha fatto seguito ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/07/2018, a rogito del Notaio Tommaso De Luca, trascritta a Massa-Carrara il 05/05/2022 ai Reg. Gen. n. 4464 Part. 3427.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED] per la quota di **1/4** per il diritto di proprietà;

Sig.ra [REDACTED] per la quota di **1/4** per il diritto di proprietà.

Dal 01/02/2002 al 18/09/2015.

In forza di **DENUNCIA DI SUCESSIONE**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI CARRARA (MS), in data **01/02/2002**, al Rep. n. **85/9**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **04/04/2002**, ai Reg. Gen. n. **3209/Reg. Part. n. 2270**.

Note: Con la presente Denuncia di Successione, in morte del Sig. [REDACTED], il Sig. [REDACTED] (figlio) e la Sig.ra [REDACTED] (moglie), come sopra generalizzati, divengono proprietari dell'immobile in oggetto ciascuno per la quota di 1/4 di piena proprietà.

Si precisa che alla Denuncia di successione ha fatto seguito ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/07/2018, a rogito del Notaio Tommaso De Luca, trascritta a Massa-Carrara il 05/05/2022 ai Reg. Gen. n. 4463 Part. 3426.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **LICENZA EDILIZIA N. 52/1974** e successiva variante.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: **COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/06/1974 al n. di prot. 6861/395

NOTE: Con il presente titolo abilitativo viene rilasciata licenza edilizia per la nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due piani (piano terra e piano primo), parte dell'attuale immobile.

Con successiva Variante, approvata in data 11/09/1975, viene autorizzata l'edificazione anche del piano interrato.

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 3391983** e successiva Variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

Oggetto: AMPLIAMENTO

Presentazione in data 18/06/1982 al n. di prot. 2379

Rilascio in data 06/07/1983

NOTE: Con il presente titolo abilitativo e successiva Variante, autorizzata il 07/08/1984, il fabbricato originario viene ampliato verso il lato a nord-ovest.

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 42/1997 del 14/02/1997**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE E COPERTURA DI TERRAZZA AL PIANO PRIMO**

Oggetto: AMPLIAMENTO

Presentazione in data 29/04/1996 al n. di prot. 16295

Rilascio in data 14/02/1997 al n. di prot. 16295/2495

Numero pratica: **D.I.A. n. 502 del 12/12/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: **INSTALLAZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Oggetto: INSTALLAZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Presentazione in data 12/12/2009 al n. di prot. 59214

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica CILA Tardiva in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo

Spese Tecnico e Diritti di Segreteria: € 1.000,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tamponature con finestrate della loggia al piano terra e della terrazza coperta al piano primo

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica di SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Tamponature con finestrate della loggia al piano terra e della terrazza coperta al piano primo

Spese Tecnico e Diritti di Segreteria: € 1.500,00

Sanzione massima: € 5.164,00

Oneri: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 8.164,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I manufatti esterni, adibiti uno a cantina-garage e l'altro a magazzino-lavanderia, sono stati edificati in assenza di titolo abitativo e non risultano sanabili e pertanto se ne prevede la demolizione con relativo calcolo delle spese necessarie.

Regolarizzabili mediante: NON SANABILI e da demolire

Descrizione delle opere da sanare: I manufatti esterni, adibiti uno a cantina-garage e l'altro a magazzino-lavanderia, sono stati edificati in assenza di titolo abitativo e non risultano sanabili e pertanto se ne prevede la demolizione con relativo calcolo delle spese necessarie.

Demolizione pareti garage-cantina: € 1.176,00

Demolizione tetto garage-cantina: € 910,00

Demolizione pareti magazzino-lavanderia: € 1.140,00

Demolizione tetto magazzino-lavanderia: € 770,00

Oneri Totali: € 3.996,00

Note sulla conformità edilizia: Da un confronto dello stato dei luoghi rilevato durante i vari sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto della presente procedura, riportato nei planimetrie redatte dalla sottoscritta all'allegato n. 2, con i grafici dei titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Carrara si sono riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- al piano terra e al piano primo del fabbricato principale adibito a civile abitazione sussistono alcune variazioni nella distribuzione degli spazi interni;
- ai medesimi piani sono state tamponate con finestre sia la loggia al piano terra, creando un locale attualmente adibito a sala da pranzo, che la terrazza coperta al piano primo, dove è stata ricavata una sala relax-gioco;
- i due manufatti esterni al fabbricato principale ubicati sul giardino pertinenziale a confine nel lato nord-ovest, uno adibito a garage-cantina e l'altro a magazzino-lavanderia non risultano autorizzati da alcun titolo abilitativo.

Durante i colloqui con tecnico dell'apposito ufficio edilizia del Comune di Carrara è scaturito che:

- la diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo è sanabile tramite la presentazione di pratica di CILA TARDIVA in SANATORIA per lavori già eseguiti, ex art. 136, comma 6, L.R.T. 65/2014 con sanzione di € 1.000,00;
- le tamponature con finestre della loggia al piano terra e della terrazza coperta al piano primo sono sanabili tramite presentazione di pratica di SCIA IN SANATORIA con applicazione della sanzione massima di € 5.164,00 e oneri di circa € 1.500,00;
- i manufatti esterni (garage-cantina e magazzino-lavanderia) non risultano sanabili per superamento della superficie limite (20 %) in ampliamento stabilito dalla vigente normativa e pertanto se ne prevede la riduzione in pristino (demolizione con calcolo delle spese necessarie).

Alle pratiche succitate dovrà fare seguito la presentazione presso il Catasto di Massa-Cassara di pratica D.O.C.F.A. (Denuncia di Nuova Variazione Catastale).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note generali sulla conformità:

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, secondo le previsioni della vigente normativa del Comune di Carrara, è così caratterizzata dal punto di vista urbanistico:

- Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C. n. 28 del 16/03/2012 Pubblicata sul BURT n. 22 del 30/05/2012:

Sistema collinare Art. 8 NTA (Aree Urbane di recente formazione) – U.T.O.E. 8 - Fossone.

• Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022, ed efficace dal 30/09/2022:

- il fabbricato ricade in – Edifici “R” di recente costruzione – R5 - La residenza in aggiunta (Art. 72 N.T.A. del P.O.C.) - zona omogenea B - Classe di intervento 4

“1. Sono le parti cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni. Il sub sistema si caratterizza per la disomogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti e dalla frammentazione del suolo pubblico e con scarse dotazioni collettive. 2. All’interno dell’ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d’uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d’uso: Residenziale (a), Artigianale di servizio (sotto-categoria b3), Commerciale al dettaglio (limitatamente alle sottocategorie c1 e c2), Turistico-ricettiva (nelle sottocategorie d1 e d2), Direzionale e di servizio (e). 3. In ogni fabbricato esistenti eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità abitative di Superficie Utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.”

• Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Secondo il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti di pianificazione territoriale e gli strumenti di pianificazione urbanistica (art. 88, c. 1 LRT 65/2014). Il PIT ha

valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs 42/2004) e dell'art. 59 della LRT 65/2014): Vincolo Paesaggistico art. 136 D.lgs n°42/2004 (ex L. n° 1497/39) Delibera Consiglio Regionale Toscana n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Sezione 4 Beni Paesaggistici

- Secondo la Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica e Geomorfologica del Piano Strutturale: Pericolosità Geomorfologica ELEVATA - G.3I - Per il PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa - Vincolo Idrogeologico (R.D. n. 3267/1923) - Secondo la VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LRT 65/2014 AL PIANO STRUTTURALE PER AGGIORNAMENTO DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICHE (Adottato con Del. C.C. n. 59/2020 - Approvato con Del. C.C. n. 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 27 del 06/07/2022): Pericolosità Idraulica Media (I2 - 200<=500 anni

- Secondo la VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LRT 65/2014 AL PIANO STRUTTURALE PER AGGIORNAMENTO DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICHE (Adottato con Del. C.C. n. 59/2020 - Approvato con Del. C.C. n. 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 27 del 06/07/2022): zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti stratigrafici, topografici o litologici.

Si vedano in allegato gli estratti planimetrici di ogni normativa.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A -VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Carrara (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Villetta unifamiliare con area pertinenziale annessa, al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Fg. 67, part. 846 – Piani S1-T-1, categoria A/7, sito in Loc. Fossone Basso - Via Pelucara n. 3 - Comune di Carrara (MS).

Il fabbricato principale ad uso residenziale (villetta) è edificato su tre piani: piano interrato, piano terra e piano primo.

Al piano interrato è ubicato un ampio locale adibito a taverna, raggiungibile sia internamente dal piano terra tramite una scala a chiocciola che dall'esterno da una piccola piazzola al medesimo piano, collegata al giardino da una rampa di scale esterna; dalla taverna si raggiunge un altro locale ad uso dispensa-cantina.

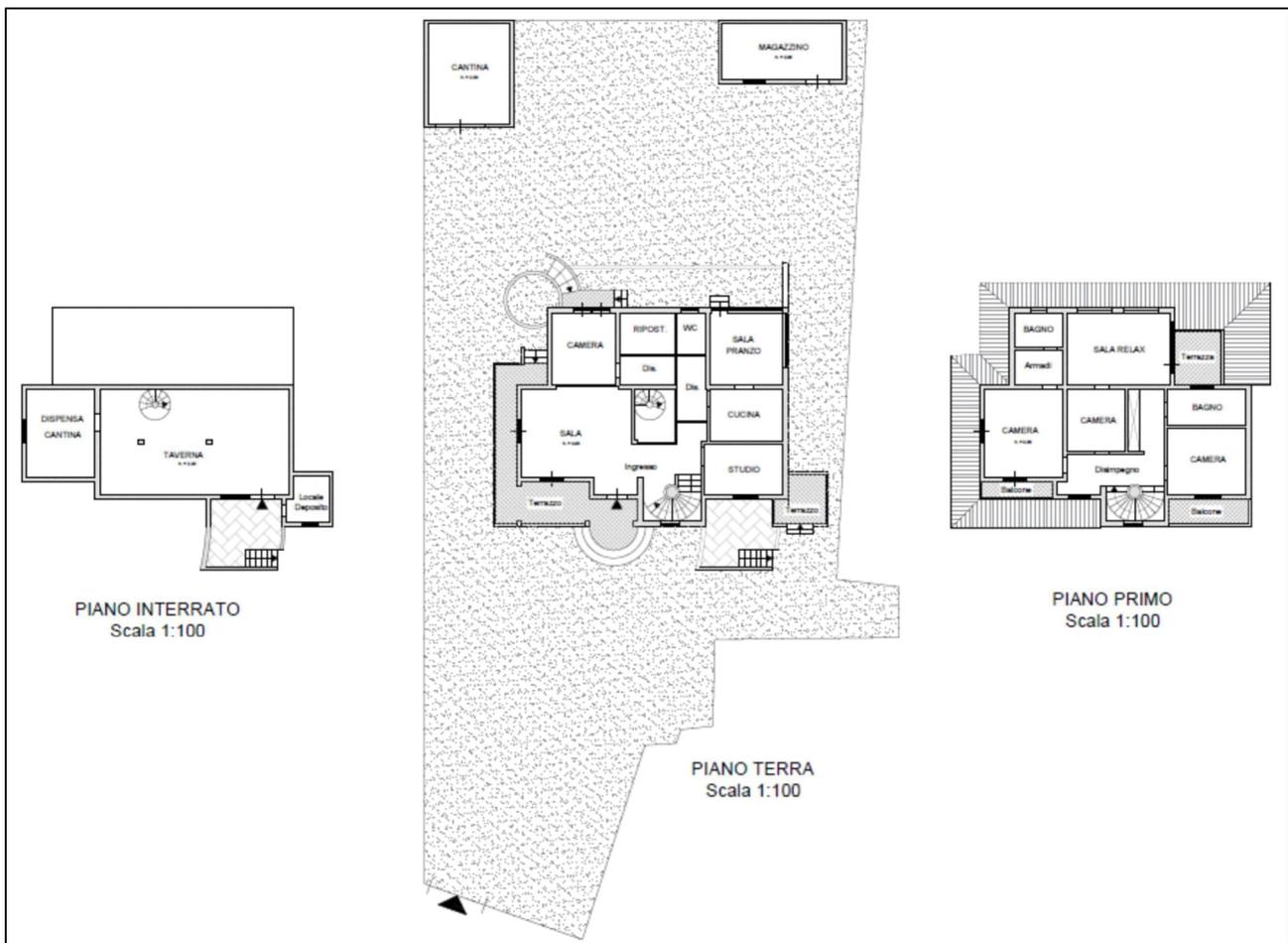
Dalla piazzola si accede anche ad un piccolo deposito, precedentemente destinato a locale caldaia, ormai in disuso: la caldaia è infatti attualmente ubicata all'esterno al piano terra lungo la parete lato monti in corrispondenza del medesimo locale.

Il piano terra è composto da ingresso, ampia sala, studio, cucina, sala da pranzo (ricavata in una loggia le cui aperture esterne sono state "tamponate" con vetrate a completa chiusura del vano), doppio disimpegno, bagno, ripostiglio e camera "di riserva", attualmente adibita a ripostiglio-deposito. Sono inoltre presenti un porticato posto all'ingresso dell'abitazione e una terrazza.

Al piano primo, raggiungibile dal piano terra attraverso un'ampia scala a semicerchio, si trovano: disimpegno di distribuzione, camera matrimoniale con locale armadi e bagno, camera doppia, bagno comune al piano, camera singola dalla quale si accede ad un'ampia sala relax-giochi ricavata da una terrazza coperta le cui aperture esterne, così come per la loggia al piano terra, sono state "tamponate" con vetrate a completa chiusura del vano. Sono inoltre presenti due balconi e una terrazza.

L'abitazione è stata edificata su di un terreno di circa 920 mq. che lo circonda, identificato al Catasto dei Terreni al Fg. 64 part. 846, e sul quale, oltre al fabbricato abitativo, sorgono anche due piccoli manufatti in muratura edificati a confine nel lato verso nord-est e rispettivamente destinati a cantina-garage (sup. ca. 26 mq.) e magazzino-lavanderia (sup. ca. 22 mq.).

All'immobile in oggetto si accede attraverso un cancello carrabile ubicato sul lato sud-est da Via Pelucara. Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Planimetrie Stato Attuale (non in scala)

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile:
CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.136,00****Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile nel suo insieme, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di conservazione. Riguardo ai materiali utilizzati per la realizzazione delle opere, il fabbricato principale adibito ad abitazione risulta così come segue:

- il piano interrato è completamente pavimentato in gres porcellanato di media pezzatura di colore simil cotto, le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera bianca; gli infissi esterni sono in alluminio tinteggiati in nero, mentre quelli interni sono in legno. Nel locale adibito a taverna, munito di angolo cottura, è presente un ampio camino;
- il piano terra, nei vani principali compresa la cucina, è pavimentato in granito rosso e le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera bianca; gli infissi interni sono in legno, del medesimo materiale sono anche gli infissi esterni, protetti da persiane, ad eccezione degli infissi posti a tamponatura della loggia, ad oggi adibita a sala da pranzo, che sono in pvc e muniti di doppi vetri. Il bagno, munito di lavabo, water, bidet e doccia, è pavimentato e rivestito in marmo rosa;
- il piano primo è interamente pavimentato in parquet, ad eccezione della sala relax-gioco pavimentata in marmo bianco; il bagno ad uso comune del piano primo è pavimentato e rivestito in marmo rosa ed è munito di lavabo, water, bidet, doccia e vasca, mentre il bagno a servizio della camera matrimoniale, munito di lavabo, water, bidet e doccia, è pavimentato e rivestito in marmo bianco. Gli infissi interni sono in legno; del medesimo materiale gli infissi esterni e le persiane di protezione.

L'abitazione è dotata di impianto fotovoltaico; è presente una caldaia ubicata esternamente sulla parete al piano terra nel lato monti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	135,00	1,00	135,00
SUP. ABITABILE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	120,00	1,00	120,00
SUP. PIANO INTERRATO	superf. esterna lorda	86,00	0,20	17,20
SUP. TERRAZZI E BALCONI PIANO TERRA	superf. esterna lorda	34,00	0,35	11,90
SUP. TERRAZZI E BALCONI PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	16,00	0,35	5,60
SUP. CORTE-GIARDINO PERTINENZIALE	superf. esterna lorda	745,00	0,10	74,50
		1.136,00		364,20

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.

In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CARRARA.

8.3 Valutazione corpi:**A -VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 910.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE PIANO TERRA	135,00	€ 2.500,00	€ 337.500,00
SUP. ABITABILE PIANO PRIMO	120,00	€ 2.500,00	€ 300.000,00
SUP. PIANO INTERRATO	17,20	€ 2.500,00	€ 43.000,00
SUP. TERRAZZI E BALCONI PIANO TERRA	11,90	€ 2.500,00	€ 29.750,00
SUP. TERRAZZI E BALCONI PIANO PRIMO	5,60	€ 2.500,00	€ 14.000,00
SUP. CORTE-GIARDINO PERTINENZIALE	74,50	€ 2.500,00	€ 186.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 910.500,00
Valore corpo			€ 910.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 910.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 910.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A -VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI	Abitazione in villini [A7]	364,20	€ 910.500,00	€ 910.500,00

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%)	€ 136.575,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.810,00

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

- A -VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A -VILLETTA CON CORTE PERTINENZIALE E GARAGE ANNESSI

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 759.115,00
--	---------------------

Montignoso, 02 marzo 2023

L'Esperto alla stima

Arch. Livia Mascagni

- a scioglimento della riserva espressa all'udienza del 05/04/2023, il G.E., ritenuto che anche l'impianto fotovoltaico debba essere sottoposto a vincolo pignoratorio, risultando i pannelli fotovoltaici in stretta connessione con la superficie a cui accedono, con Ordinanza emessa il 12/05/2023, ha ravvisato la necessità di **una integrazione della perizia di stima del compendio immobiliare, includendo una descrizione dell'impianto fotovoltaico (con ogni utile dettaglio per i potenziali offerenti) e determinando il valore di stima del compendio immobiliare comprendendo anche l'impianto fotovoltaico stesso;**
- il G.E. ha ritenuto inoltre indispensabile acquisire informazioni, tramite il Custode Giudiziario, dal Gestore del Servizio Elettrico sulle modalità di funzionamento di tale impianto e sull'eventuale accreditamento di tutte le somme, rinvenienti dallo stesso impianto, sul conto corrente intestato alla procedura; nonché sulla procedura da seguire da parte dell'eventuale aggiudicatario per la voltura dell'impianto a proprio carico;
- il G.E. ha dunque mandato la sottoscritta, Perito estimatore, di aggiornare la perizia di stima secondo le indicazioni riportate in parte motiva e le informazioni acquisite dal Custode Giudiziario.

Si procede qui di seguito ad integrare quanto esposto nella relazione CTU già depositata, in risposta a quanto indicato dal G.E.

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico è stato installato sul fabbricato oggetto della presente procedura a seguito di presentazione presso il Comune di Carrara di pratica D.I.A. n. 502 del 12/12/2009 prot. 59214 ed è entrato in esercizio in data 24/02/2010, previa stipulazione di:

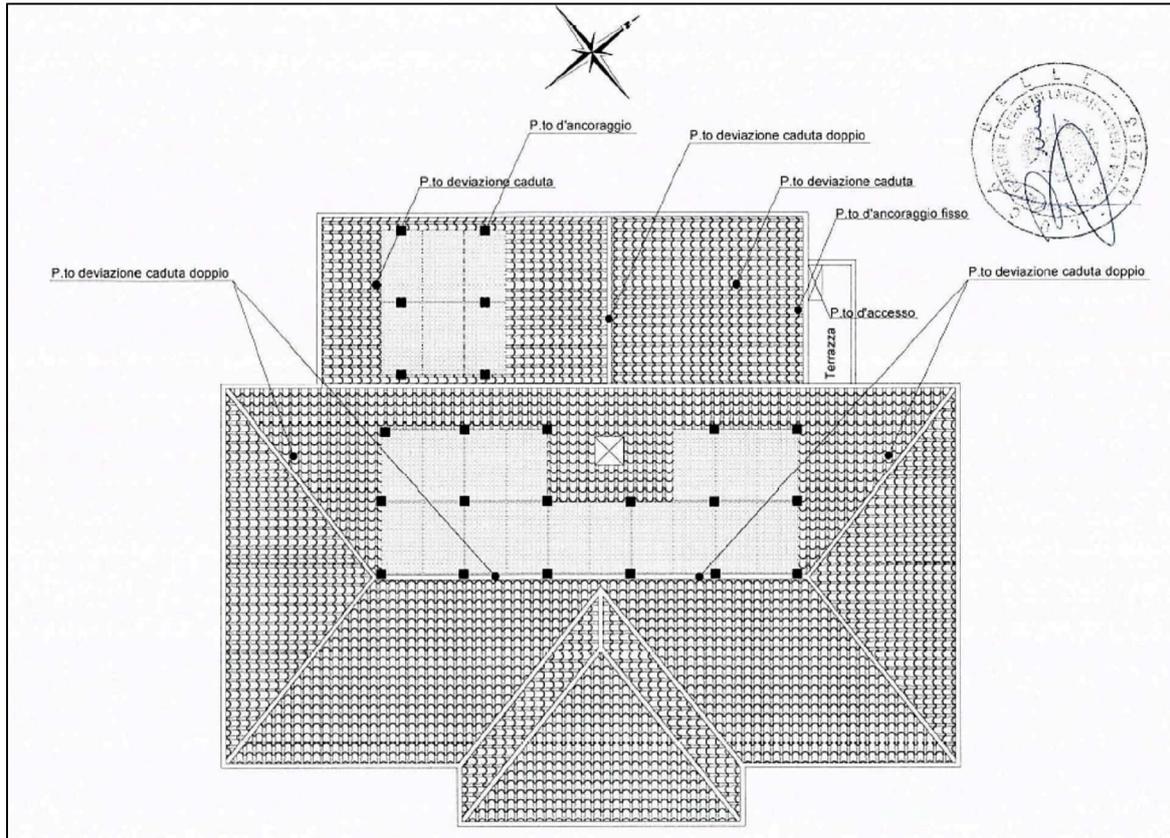
- **Contratto di Finanziamento Chirografario con Ammortamento a Tasso Variabile ed Erogazione in Unica Soluzione** fra la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] ai fini dell'acquisto e installazione dell'impianto fotovoltaico;
- **Convenzione per l'Erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica**, N° pratica [REDACTED], tra il Gestore dei Servizi Elettrici GSE S.p.a. e il Sig. [REDACTED];
- **Convenzione per il Riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici**, N° [REDACTED] tra il tra il Gestore dei Servizi Elettrici GSE S.p.a. e il Sig. [REDACTED].

L'impianto fotovoltaico, di potenza nominale pari a 4,0250 kW e identificato dal codice SAPR e identificato sul punto di connessione da codice POD IT001E44443075, è stato realizzato con un intervento di nuova costruzione di cui all'art. 2 del D.M. 19/02/2007 ed opera in regime di scambio sul posto.

L'obiettivo dell'intervento è stato quello di raggiungere con l'autoproduzione, la piena autonomia dalla fornitura di energia elettrica e, utilizzando un sistema assolutamente non inquinante, di contribuire attivamente alla salvaguardia dell'ambiente.

L'impianto è stato posizionato su una falda della copertura, più precisamente sulla falda ubicata a sud-ovest; si sviluppa su di una superficie di circa 32 mq. ed è costituito da n° 23 pannelli

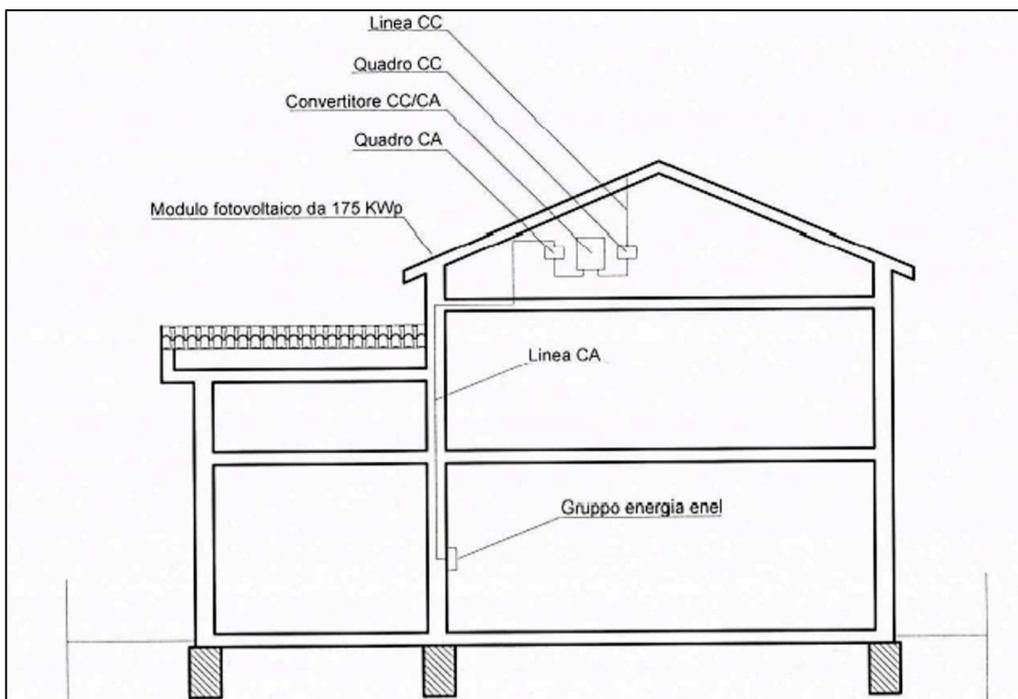
fotovoltaici, così come indicato nella planimetria della copertura dello stato di progetto allegato alla pratica D.I.A. n. 502 del 12/12/2009, che si riporta qui di seguito.



Copertura Stato di Progetto (non in scala)

Per effettuare operazioni ordinarie di controllo e manutenzione, la copertura è raggiungibile tramite una scala retrattile esterna posizionata in corrispondenza della terrazza al piano primo.

L'impianto è collegato in parallelo con il sistema elettrico; risultano installati tutti i contatori necessari per la contabilizzazione dell'energia prodotta e scambiata o ceduta con la rete. In proposito si veda lo schema distributivo verticale nella sezione qui di seguito rappresentata.



*Sezione schema
Elettrico
dell'impianto
(non in scala)*

Risultano inoltre attivi i relativi contratti di scambio o cessione dell'energia elettrica; ivi risultano assolti tutti gli eventuali obblighi relativi alla regolazione dell'accesso alle reti.

Il valore della tariffa incentivante riconosciuta all'impianto fotovoltaico è pari a: 0,4030 €/kWh per un periodo di 20 anni a decorrere dal 24/02/2010.

CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Per l'acquisto e l'installazione dell'impianto Fotovoltaico in data 19/02/2010 è stato stipulato un **Contratto di Finanziamento Chirografario con Ammortamento a Tasso Variabile ed Erogazione in Unica Soluzione** fra la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED], con il quale "La Banca concede alla Parte Finanziata [...] un finanziamento di EURO 29.000,00 (EURO VENTINOVMILA/00).

La Parte Finanziata si obbliga a rimborsare la somma finanziata mediante pagamento di n. 1 rata di preammortamento semestrale posticipata, composta di soli interessi scadente il 30 giugno 2010, e di n. 40 rate di ammortamento semestrali posticipate, comprensive di capitale e di interessi.

Le scadenze delle rate di rimborso sono indicate nel piano di ammortamento allegato sotto la lettera A:"

La scadenza dell'ultima rata è stabilita per il **30/06/30**. Ad oggi, diversamente da quanto indicato nella relazione di stima depositata in data 02/03/2023, restano ancora da saldare **n. 14 rate** (nel frattempo è stata saldata anche la rata in scadenza il 30/06/2023) di € 883,21 ciascuna per un totale di € 12.364,94; le rate precedenti risultano regolarizzate tramite relativo pagamento.

Si veda in allegato la documentazione del succitato Finanziamento.

STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

A seguito di consultazioni con tecnici del settore (ingegneri impiantisti, ecc.) si ritiene di determinare il valore dell'impianto fotovoltaico così come qui di seguito rappresentato.

Come già indicato l'impianto in oggetto è entrato in esercizio il 24/02/2010 ed ha una potenza nominale di 4,0250 kW.

Considerando che:

- il conto energia nel 2010 riconosceva 0,4030 €/kWh prodotti;
- che tale agevolazione terminerà nel 2030 (20 anni);
- che devono ancora maturare, al momento, 7 anni;
- che una produzione stimata cautelativa ammonta a circa 1.200 kWh/anno;
- che l'introito medio prevedibile annualmente ammonta a € 446,40;
- il flusso di cassa totale nominale è pari a € 3.124,80.

Il valore attuale del flusso di cassa attualizzato, considerando un tasso di sconto del 4% è pari a: **€ 2.902,59.**

NUMERO ANNO	DATA ANNO	REDDITO	FLUSSO DI CASSA SCONTATO	
		AFFLUSSO DI CASSA	VALORE ATTUALE	VALORE ATTUALE CUMULATIVO
1	2024	€ 483,60	€ 465,00	€ 465,00
2	2025	€ 483,60	€ 447,12	€ 912,12
3	2026	€ 483,60	€ 429,92	€ 1.342,03
4	2027	€ 483,60	€ 413,38	€ 1.755,42
5	2028	€ 483,60	€ 397,48	€ 2.152,90
6	2029	€ 483,60	€ 382,20	€ 2.535,10
7	2030	€ 483,60	€ 367,50	€ 2.902,59

A questo va aggiunto il risparmio del consumo, ipotizzando un costo dell'energia pari a 0,31 €/kWh e considerando di utilizzare tutta l'energia prodotta, ovvero 2.604,00 €, cifra che attualizzata con gli stessi criteri diventa pari a:

€ 2.232,76.

NUMERO ANNO	DATA ANNO	REDDITO	CASSA NETTA	FLUSSO DI CASSA SCONTATO	
		AFFLUSSO DI CASSA	AFFLUSSO MENO DEFLUSSO	VALORE ATTUALE	VALORE ATTUALE CUMULATIVO
1	2024	€ 372,00	\$ 372,00	€ 357,69	€ 357,69
2	2025	€ 372,00	\$ 372,00	€ 343,93	€ 701,63
3	2026	€ 372,00	\$ 372,00	€ 330,71	€ 1.032,33
4	2027	€ 372,00	\$ 372,00	€ 317,99	€ 1.350,32
5	2028	€ 372,00	\$ 372,00	€ 305,76	€ 1.656,08
6	2029	€ 372,00	\$ 372,00	€ 294,00	€ 1.950,07
7	2030	€ 372,00	\$ 372,00	€ 282,69	€ 2.232,76

In totale il valore del bene considerando i due flussi di cassa futuri, è pari a:

€ 2.902,59 + € 2.232,76 = € 5.135,35 arrotondato = € 5.135,00

N.B. – Nei calcoli sopra indicati sono stati assunti valori futuri ipotetici di produzione e prezzo di energia e tasso di sconto ovviamente non conoscibili. Pertanto, il valore indicato può essere soggetto a sensibili variazioni.

STIMA TOTALE DELL'IMMOBILE COMPRENSIVA DEL VALORE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Nella relazione di stima depositata il 03/03/2023 si è ritenuto congruo assegnare all'immobile in esecuzione il valore di:

€ 910.500,00

A tale cifra va ad aggiungersi il valore stimato dell'impianto fotovoltaico di **€ 5.135,00**

Pertanto:

€ 910.500,00 + € 5.135,00 = € 915.635,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione della vendita del 15 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15 %) **€ 137.345,25**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (come già calcolate nella perizia di stima CTU) **€ 14.810,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 915.635,00 - € 137.345,25 - € 14.810,00 = € 763.479,75

Arrotondato: **€ 763.480,00**

Con quanto sopra la sottoscritta, ritenendo espletato il compito affidatole, resta ad ogni modo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Montignoso, 07 agosto 2023

Il C.T.U.

Arch. Livia Mascagni

ALLEGATI

- 1) Contratto di Finanziamento Chirografario con Ammortamento a Tasso Variabile ed Erogazione in Unica Soluzione
- 2) Convenzione per l'Erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica
- 3) Convenzione per il Riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici