

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: #####

contro: #####

N.R.G. E.I. **8/2022**
data udienza: 08-03-2023

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudia Grandjacquet
Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 0585-243289
3474947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **MARINA DI CARRARA**
VIALE ZACCAGNA 52 C

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	5
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **MARINA DI CARRARA**
VIALE ZACCAGNA 52 C

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] sito in frazione: MARINA DI CARRARA, VIALE ZACCAGNA 52 C

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **105**, particella **615**, subalterno **12**, indirizzo Viale Domenico Zaccagna, interno 12, piano T, comune Carrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie Tot. 45 mq, tot escluse aree scoperte 44 mq, rendita € 303,42

Derivante da: Impianto meccanografico del 23-10-2002 superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015, dati relativi alla planimetria presentata il 25-10-1973 prot. 2403000

Confini: Al piano terra: Vano scala condominiale, appartamento interno 13 e 11. Al piano seminterrato: appartamento interno 4. Al piano primo: appartamento interno 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: L'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale

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

Pignorato l'intero bene

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella fascia litorale all'ingresso di Marina di Carrara, vicino alla zona portuale. Situato all'incrocio di svincolo tra la zona residenziale e il Viale Zaccagna dove sono presenti diversi stabilimenti industriali e artigianali.

Caratteristiche zona: mista residenziale-artigianale-industriale normale

Area urbanistica: mista residenziale, artigianale, industriale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: portuali

Importanti centri limitrofi: Carrara e Massa .

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Litorale.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Zona archeologica di Luni .

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea comunali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da #####, con contratto di locazione stipulato in data 20/04/2021 con cadenza mensile

Registrato a Agenzia delle Entrate il 19/04/2021 ai nn.001272 serie 3T codice identificativo TZR21T001272

Tipologia contratto: 3 + 2, scadenza 19/04/2024

Data di rilascio: 20/04/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

NOTE: Alla data di scadenza l'aggiudicatario potrà decidere di chiudere il contratto, secondo le dovute modalità, o rinnovarlo per altri 2 anni.

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 giudiziale** annotata a favore di ##### contro #####;
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 10.000,00 ;
A rogito di Tribunale di Massa in data 05/12/2018 ai nn. 975/2018;
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 18/11/2020 ai nn. 8792/1027

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;
Derivante da: Decreto ingiuntivo ;
A rogito di Ufficiali giudiziari Massa in data 27/12/2021 ai nn. 2180/2021
iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 11/01/2022 ai nn. 142/120;

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: euro 493,01.

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: Euro 3.442,18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

L'importo delle spese di gestione condominiale esatto sarà calcolato alla data di aggiudicazione, gli arretrati evidenziati in perizia sono oggetto del Pignoramento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: ##### dal 05/09/1975 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita -

a rogito di Notaio #####, in data 05/09/1974, ai nn. ;

registrato a La Spezia, in data 13/09/1974, ai nn. 3535;

trascritto a Conservatoria dei RR: Il. Massa Carrara, in data , ai nn. /5154.

Note: Contro: #####, #####, #####

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: #####, #####, ##### dal 18/03/1971 al 05/09/1974 .

In forza di atto di compravendita -

a rogito di Notaio #####, in data 18/03/1971, ai nn. ;

registrato a Carrara, in data 07/04/1971, ai nn. 460 vol. 164;

trascritto a Conservatoria dei RR: Il. Massa Carrara, in data 03/05/1971, ai nn. 2561/2076.

Note: I signori hanno acquistato in comune ed in parti uguali fra loro un appezzamento di terreno, formante unico corpo, sito in Comune di Carrara Viale Zaccagna angolo Viale delle Pinete, identificato al Catasto terreni alla sez. A foglio 85 con i mappali 9581, 9586 sul quale hanno costruito quattro palazzine identificate con le lettere A-B-C-D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 177

Intestazione: costruzione fabbricato uso civile abitazione (fabbricato C)

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17-6-1970 al n. di prot. 16875, urbanistica prot. 1085

Rilascio in data 22/09/1970 al n. di prot. 16875/1085

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Dal confronto tra gli elaborati allegati alla licenza edilizia n. 177/1970 e lo stato di fatto emerge che al piano terra della palazzina "C" erano state autorizzate n. 4 unità immobiliari mentre sono state realizzate n. 6 unità.

Ciò non preclude la conformità edilizia in quanto per le costruzioni ante L. 10/1977 le varianti non sostanziali non necessitano di varianti in corso d'opera se approvate in sede di sopralluogo del tecnico comunale e seguite da un certificato di ultimazione dei lavori o abitabilità/agibilità e uso.

Documenti allegati:

- sopralluogo del tecnico del Comune di Carrara in data 22-9-1973 che dichiara la conformità alla licenza edilizia a seguito dell'ultimazione dei lavori avvenuta in data 15-2-1973
- certificato di abitabilità dell'intera palazzina "C" rilasciato in data 4-12-1973
- Ad ulteriore conferma si allega la planimetria catastale, presentata in data 27-10-1973 conforme allo stato di fatto.

Riferimenti legislativi

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DI CARRARA**Articolo 56bis OPERE NON SANABILI E OPERE NON SOGGETTE A SANATORIA**

1. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LR 65/2014, realizzate successivamente all'entrata in vigore della L. 47/1985 (17 marzo 1985), si applicano le sanzioni e procedure previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014.

2. Per totale difformità di cui al precedente comma, alla luce ora dell'art.31 comma 1 del DPR 380/2001, si intende una divergenza tra l'organismo progettato e quello realizzato, che si configura integralmente diverso per caratteristiche tipologiche architettoniche ed edilizie e/o caratteristiche planivolumetriche e/o caratteristiche di utilizzazione (la destinazione d'uso derivante dai caratteri fisici dell'organismo stesso) e/o costituzione di volumi nuovi con specifica rilevanza e autonomi.

3. Nel rispetto del principio riportato ai precedenti commi, a condizione che l'epoca di realizzazione delle opere venga dimostrata con adeguata documentazione quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio, od altro mezzo idoneo, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

a) – Le opere realizzate in corso di esecuzione in variante alla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell' ex art. 7 della L.47/1985 eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977) per le quali sia stato rilasciato **certificato di ultimazione dei lavori o abitabilità/agibilità e uso**, rilasciato ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, costituendo tali certificazioni stesse attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso

successivamente realizzati.

LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.

ART. 7. (Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Note sulla conformità edilizia: l'immobile risulta CONFORME

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova al primo piano rialzato della palazzina "C" facente parte di un complesso immobiliare di 4 palazzine con aree comuni adibite ad spazi esterni comuni e parcheggi esterni.

L'appartamento è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Sul retro piccolo terrazzo prospiciente un giardino, il cui accesso è precluso e che non risulta di proprietà dell'esecutata. Il terrazzo è stato tamponato con una struttura in alluminio. Il giardino è menzionato nel contratto di compravendita ma dalla visura catastale risulta ancora intestato alla ditta costruttrice ARBATAX S.p.a.

Nel piazzale esterno è disponibile, identificato al n. 12, un posto auto scoperto, di cui non c'è menzione nel contratto di compravendita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: Terra rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 12, Palazzina "C";

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni mediocri, dovute all'età di costruzione, ma non necessita di urgenti opere di ristrutturazione/risanamento fatto salvo delle macchie di umidità sui muri.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pesse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Ceramica condizioni: scarse

Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia esterna posta sul terrazzo
Stato impianto	normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se

comunicanti con I vani principali viene computata nella misura:

- del 30% fino ad una sup. di mq. 25
- del 10% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con I vani principali viene computata nella misura:

- del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- del 2% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali
- del 25% se non comunicanti con i locali principali

(Istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
		48,00		45,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Suburbana/Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.400,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	44,00	€ 2.000,00	€ 88.000,00
terrazzo	1,20	€ 2.000,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.400,00
Immediatezza nella vendita detrazione del 15.00%			€ -13.560,00
Valore corpo			€ 76.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.840,00

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 civile [A2]	45,20	€ 76.840,00	€ 76.840,00

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%)	€ 13.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: D

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 3.442,18

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.840,00**Data generazione:
30-01-2023L'Esperto alla stima
Claudia Grandjacquet

ALLEGATI

- Perizia versione privacy
- Documentazione fotografica e planimetria
- Succinta descrizione del bene
- Check list dei controlli effettuati: ispezioni ipotecarie
- Dati catastali rtf
- ALLEGATI 1: Documentazione licenza edilizia
- ALLEGATI 2: APE, contratto d'affitto, registrazione contratto, dichiarazione d'ospitalità, rispondenza canone d'affitto, manutenzione caldaia, Certificato di residenza e stato civile.
- ALLEGATI 3: estratto di mappa, planimetria catastale, visure catastali