

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 33/2023
data udienza: 03/09/24

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Ing. Ilaria Battistini
Codice fiscale: BTTLRI75E47E463I
Studio in: Albiano Magra via Repubblica 69 bis
Telefono: 320-6647627
Email: ing.battistiniilaria@gmail.com
Pec: ilaria.battistini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: via Villaggio San Luca n°63 - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **76**, particella **687**, subalterno **11**, indirizzo via Villaggio San Luca n°63, piano T-3, comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vane, superficie Totale: 121mq Totale escluse aree scoperte: 119mq, rendita € €520,33

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: SI Agenzia delle Entrate RISCOSSIONE C.F. e P.IVA 13756881002

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €103.650,00

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione
via Villaggio San Luca n°63

Lotto: 001 - Appartamento

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio in Roma, Elio Bergamo;
la certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta ha provveduto a fornire le visure storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Sono allegati inoltre i certificati storici di residenza e di stato di famiglia oltre che gli estratti di matrimonio.

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 economico [A3] sito in via Villaggio San Luca n°63

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nata a Carrara il ██████████ per 1/2 in regime di comunione dei beni
con ██████████

██████████ nato a Carrara il ██████████ per 1/2 in regime di comunione dei beni
con ██████████,

foglio 76, particella 687, subalterno 11, indirizzo via Villaggio San Luca n°63, piano T-3, comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani,

superficie Totale: 121mq Totale escluse aree scoperte: 119mq, rendita € €520,33

Derivante da:

compravendita Notaio in Carrara Gianaroli Giorgio del 23/10/2000 Rep.131.673 trascritto il 30/10/2000 RP 6.701 RG 9.853 da potere ██████████

Confini:

l'appartamento, sito al piano terzo del fabbricato, confina sopra e sotto con altra proprietà mentre in orizzontale, da un lato, con il sub.6, altra proprietà e dall'altro con il sub.12, altra proprietà e con il vano scale condominiale; nelle restanti parti con aria. La cantina, al piano terra, confina, da un lato, con il sub.12 e dall'altro con il sub.10, altra proprietà.

(Vedi Elaborato planimetrico allegato).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-03-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: B [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-03-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono alcune difformità:

- il locale cucina/pranzo è costituito da un unico ambiente che collega il corridoio al terrazzo, non è presente il cucinino rappresentato nella planimetria catastale;
- è stato realizzato un bagno in più: il bagno già presente è stato diviso in due parti da una nuova parete. In questo modo sono stati ricavati due servizi di cui uno accessibile dal corridoio e l'altro dalla camera matrimoniale.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: corretta rappresentazione grafica dei luoghi

Oneri professionali e diritti: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: non si dichiara la conformità catastale

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona residenziale di Bonascola e si trova a metà strada, circa 2km, fra il centro città ed il litorale di Marina di Carrara.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (300m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara centro, Massa, Versilia.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 50m

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**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED], [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00;

A rogito di Notaio in Carrara Gianaroli Giorgio in data 23/10/2000 ai nn. 131.674;

Iscritto/trascritto a Massa in data 30/10/2000 ai nn. 9.854/1.678;

Note:

Iscrizione n.939 del 27/10/2020 Rinnovo

- **Ipoteca legale** cancellata il 08/11/2022

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: art.77 dpr 602/1973;

Importo ipoteca: € 18.223,44; Importo capitale: € 36.443,88;

A rogito di Atto pubblico amministrativo in data 11/05/2006 ai nn. 2.695/66;

Note:

l'ipoteca è contro [REDACTED] per la quota di ½.

Annotata il 08/11/2022 RP 937 RG 11.317 **Cancellazione Totale**

- **Ipoteca di rinnovazione**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 196.253,62; Importo capitale: € 98.126,81;

A rogito di Notaio in [REDACTED] in data 23/10/2000 ai nn. 131674;

Iscritto/trascritto a Massa in data 27/10/2020 ai nn. 7958/939

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento;

A rogito di Tribunale di Massa in data 28/11/2013 ai nn. 2.498

iscritto/trascritto a Massa in data 18/12/2013 ai nn. 10.458/8.090;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]

[REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento;

A rogito di UNEP del Tribunale di Massa in data 09/03/2023 ai nn. 503

iscritto/trascritto a Massa in data 29/03/2023 ai nn. 2.925/2.346;

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: € 9.500,00 comprensivi di assicurazione del fabbricato (civ. 61/69), spese bancarie, commercialista per adempimenti fiscali, compenso amministratore, passo carraio e manutenzione verde (taglio erba e siepi).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della stesura della perizia: €3.000,00+iva

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 30.5

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

██████████ nata a Carrara il 26/04/1967 per 1/2 in comunione legale

██████████ nato a Carrara il 26/08/1960 per 1/2 in comunione legale

proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio in ██████████ in data 23/10/2000, ai nn. 131.673; trascritto a Massa, in data 30/10/2000, ai nn. 9.853/6.701.

Note:

con l'atto, ██████████ cedette la proprietà dell'immobile a ██████████ ██████████ per 1/2 ciascuno. A ██████████ la proprietà pervenne grazie alla compravendita del 4/08/1969 notaio in Carrara Lucentini Guido rep.66789 da potere di I.A.C.P. della Provincia di Massa Carrara.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1427

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1965 al n. di prot. 25282

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

dato che negli elaborati grafici depositati in Comune non è stata rilevata la planimetria dell'appartamento, per la verifica della regolarità edilizia, si è fatto riferimento alla planimetria catastale di primo impianto (allegata dal costruttore I.A.C.P. al primo atto di acquisto, avvenuto nel 1969).

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono alcune difformità:

- il locale cucina/pranzo è costituito da un unico ambiente che collega il corridoio al terrazzo, non è presente il cucinino rappresentato nella planimetria;
- è stato realizzato un bagno in più: il bagno già presente è stato diviso in due parti da una nuova parete. In questo modo sono stati ricavati due servizi di cui uno accessibile dal corridoio e l'altro dalla camera matrimoniale.

Regolarizzabili mediante: pratica CILA in sanatoria con pagamento della sanzione

Oneri professionali, diritti e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale variante generale 2009
In forza della delibera:	Delibera C.C: 108 del 12/12/2012
Zona omogenea:	B secondo DM 1444/68 art.2
Norme tecniche di attuazione:	rientra all'interno delle aree soggette art.7 in-varianti strutturali, comma 2 lettera f - immobili di interesse architettonico e/o documentario
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'appartamento si trova al terzo ed ultimo piano di un fabbricato condominiale nel quartiere di Bonascola. Si compone di tre camere da letto, soggiorno, due bagni, ripostiglio e cucina/pranzo; da quest'ultima si ha accesso al terrazzo. Le tre camere ed il soggiorno sono dotate di porta-finestra e di un piccolo terrazzo. Uno dei due bagni è accessibile direttamente da una delle camere. L'unità immobiliare è dotata anche di cantina posta al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-03-1984

Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-03-1984

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq 133,00

E' posto al piano: 3

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 63;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,99m

l'intero fabbricato è stato edificato nel 1965

l'intero fabbricato è composto da 4 piani complessivi;

di cui fuori terra: 4 ed interrati: 0

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi: Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	105,00	1,00	105,00
balcone	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
cantina	superf. esterna lorda	18,00	0,25	4,50
		133,00		112,50

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Carrara;
 Uffici del registro di Carrara;
 Ufficio tecnico di Carrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Carrara;
 Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "**market comparison approach**" (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa. Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:
 - la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;
 - gli impianti tecnologici;
 - lo stato di manutenzione;
 - i servizi in dotazione all'immobile;
 - il livello di piano.

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti tre comparabili:

Comparabile A

Appartamento nello stesso condominio via Villaggio San Luca n°63
Catastralmente identificato al foglio 76 mapp.687 sub.27, cat. A/3, piano secondo e terra
Compravendita del 26/06/2023 Notaio in Massa Tommaso de Luca Rep.32.175 Racc.23.929
Prezzo di compravendita € 80.000,00

Comparabile B

Appartamento nello stesso condominio via Villaggio San Luca n°63 nella stessa posizione ma al piano primo invece che terzo
Catastalmente identificato al foglio 76 mapp.687 sub.7, cat. A/3, piano primo e terra
Compravendita del 07/08/2023 Notaio in Massa Tommaso de Luca Rep.32.345 Racc.24.069
Prezzo di compravendita € 120.000,00

Comparabile C

Appartamento nel condominio posto dall'altro lato della strada appartenente sempre al Villaggio San Luca in via Villaggio San Luca n°21
Catastalmente identificato al foglio 76 mapp.43 sub.61, cat. A/3, piano primo e terra
Compravendita del 26/06/2023 Notaio in Carrara Pezzani Francesca Rep.2.566 Racc.2.203
Prezzo di compravendita € 154.000,00

Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze.

Nell'Allegato "Calcolo STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

Valore corpo	€ 125.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 125.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	114,70 mq	€ 125.000,00	€ 125.000,00

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%) € 18.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.600,00

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: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.650,00

Data generazione:

12-06-2024

L'Esperto alla stima

Ilaria Battistini