

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: <Omissis>

contro: <Omissis>

N.R.G. E.I. **34/2024**

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico - Appartamento
in condominio con cantina

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G6280
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Doganella**
Viale XX Settembre n. 247P

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in condominio con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	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	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Doganella**
Viale XX Settembre n. 247

Lotto: 001 - Appartamento in condominio con cantina

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: Appartamento in condominio con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Doganella, Viale XX Settembre n. 247

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis> nata a <omissis> il <omissis>- C.F.: <omissis> - Proprietà 1/2

<omissis> nata a <omissis> il <omissis>- C.F.: <omissis> - Proprietà 1/2

foglio **98**, particella **18**, subalterno **14**, indirizzo Viale XX Settembre n. 247, piano T,2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 Vani, superficie Totale: 99 m² Totale: escluse aree scoperte: 95 m², rendita € 619,75

Derivante da: AMPLIAMENTO del 16/07/1997 IN ATTI DAL 16/07/1987 (N. B01747.1/1997)

Confini: L'appartamento confina a sud, est ed ovest con vuoto su area condominiale, a nord con vano scala e appartamento Sub. 13.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <omissis> - Residenza: <omissis>

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <omissis> - Residenza: <omissis>

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti presenta delle piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Piccole difformità sulle pareti interne

Presentazione DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il condominio si trova all'interno di un quartiere di edilizia popolare edificato negli anni 60' lungo il Viale XX Settembre, dorsale di collegamento tra la città di Carrara e la costa.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi All'interno del lotto.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole elementari, medie e superiori (Buona), Impianti sportivi (Buona),

Farmacia (Buona), Ospedale pubblico (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Cave di marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Duomo di Carrara, Duomo di Massa, Scavi archeologici di Luni.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Carrara Avenza 1,5 km, Casello Autostradale di Carrara 2,2 km, Aeroporto di Pisa 58,6 km, Fermata Autobus 0,1 km

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:

L'immobile è gravato da un vincolo di prelazione in favore di Edilizia Residenziale Pubblica. Il costo per l'estinzione della prelazione, valorizzato alla data del 20/11/2024 è di € 7.560,95 come documentato nell'allegato 7.

Il bene verrà trasferito senza la preventiva estinzione da parte della Procedura del vincolo di prelazione.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di <omissis> contro <omissis>; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi in data 04/08/2008 ai nn. 16961/6980; Registrato a Massa in data 05/08/2008 ai nn. 3569/1T; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/08/2008 ai nn. 8567/1744

- **Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** annotata a favore di <omissis> contro <omissis>; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 46194.46; Importo capitale: € 23097.23 ; A rogito di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 12/12/2016 ai nn. 590/6616; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/12/2016 ai nn. 11341/1517

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di <omissis> contro <omissis> ; A rogito di Tribunale di Massa in data 03/03/2014 ai nn. 911 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/04/2014 ai nn. 3187/2547;

- **Pignoramento** a favore di <omissis> contro <omissis>; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data 15/02/2024 ai nn. 301 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/03/2024 ai nn. 2272/1888;

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: 750,00 €.

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: Per l'anno 2024: 547,64 € (Salvo conguaglio al 31/12/2024) Per l'anno 2023: 767,69 € Per l'anno 2022: 737,41 € Gestioni precedenti: 3.949,64 €

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà: 83,31/1000 Millesimi scale: 166,371/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: <omissis> nata a <omissis> il <omissis> - C.F.: <omissis> - Proprietà 1/2 <omissis> nata a <omissis> il <omissis> - C.F.: <omissis> - Proprietà 1/2 dal 19/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - registrato a UFFICIO DEL REGISTRO, in data 18/01/2008, ai nn. 10/48; trascritto a Massa Carrara, in data 25/02/2008, ai nn. 2256/1492.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 07/06/2024 - RP 4479 RG 5421 - Pubblico ufficiale Cattaneo Luigi - Repertorio 16961/6980 del 04/08/2008

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: <omissis> nata a <omissis> il <omissis> - C.F.: <omissis> - Proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 19/01/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucentini Guido, in data 29/01/2002, ai nn. 215984; trascritto a Massa Carrara, in data 08/02/2002, ai nn. 1265/919.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43/1957

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Massa Carrara

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 4 elementi di fabbricato ad uso alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1957 al n. di prot. 952

Rilascio in data 15/04/1957 al n. di prot. 8872

Numero pratica: 706/cond.94
Intestazione: <omissis>
Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: Ampliamento fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 19/11/1996 al n. di prot. 45962/8456
Rilascio in data 13/02/1997 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al titolo edilizio del 1957, l'unità immobiliare presenta una superficie maggiore, entro la tolleranza del 5% consentita per le unità immobiliari con superficie utile fino a 100 mq. Tuttavia vi sono difformità nella distribuzione degli spazi interni la cui entità è superiore alla suddetta tolleranza, sanabili con CILA tardiva.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Lievi difformità nella posizione delle tramezze.

CILA e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento in condominio con cantina**

Unità immobiliare costituita da un appartamento a piano secondo ed una cantina a piano terra. L'appartamento è costituito da ingresso da vano scala condominiale che immette in un corridoio dal quale si accede al locale soggiorno pranzo, alla cucina, al bagno, alla due camere da letto e al ripostiglio. Completa la proprietà una veranda chiusa accessibile dalla cucina e un balcone accessibile dalla zona soggiorno pranzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <omissis> - Residenza: <omissis>

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <omissis> - Residenza: <omissis>

Superficie complessiva di circa mq **117,60**

E' posto al piano: Secondo, oltre cantina al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 247P; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rive-

stimento: **intonaco civile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**

Riferito limitatamente a: Zona Glorno

Pavim. Interna

materiale: **Graniglia** condizioni: **pessime**

Riferito limitatamente a: Zona Notte

Rivestimento

ubicazione: **Bagno, Cucina** materiale: **Ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Informazione non disponibile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con caldaia tradizionale a metano e radiatori
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	Caldaia 24,00 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Installazione caldaia: 2005 - Impianto di distribuzione e radiatori installati in epoca precedente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	

Condizionamento e climatizzazione: NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	100,30	1,00	100,30
Balcone	sup lorda di pavimento	11,10	0,30	3,33
Cantina	sup lorda di pavimento	6,20	0,25	1,55
		117,60		105,18

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:**

Stima sintetica comparativa parametrica

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare;

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

Comune: CARRARA

Fascia/zona: Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato (€/mq) min- max: 1400,00 - 1750,00;

Altre fonti di informazione: Siti di pubblicità di compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.252,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	100,30	€ 1.400,00	€ 140.420,00
Balcone	3,33	€ 1.400,00	€ 4.662,00
Cantina	1,55	€ 1.400,00	€ 2.170,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.252,00
Valore corpo	€ 147.252,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 147.252,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 147.252,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	105,18	€ 147.252,00	€ 147.252,00

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%)	€ 22.087,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.315,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

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

Per l'anno 2024: 547,64 € (Salvo conguaglio al 31/12/2024) Per l'anno 2023: 767,69 € Per

l'anno 2022: 737,41 € Gestioni precedenti: 3.949,64 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.149,20
--	---------------------

16-04-2025

L'Esperto alla stima
Lucia Drandi