

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 137/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Arch. Luca Martini
Codice fiscale: MRTLCU62T19F023X
Studio in: Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa
Telefono: 3474760607
Email: architetto.studiomartini@gmail.com
Pec: luca.martini@archiworldpec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
Viale XX Settembre n. 266/D

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	3
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):.....	4
3. STATO DI POSSESSO:	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	4
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:.....	5
4.3 Misure Penali	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	6
5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Provenienza	6
7. CONFORMITA' EDILIZIA	7
7.1 Titoli edilizi.....	7
7.2 Abusi edilizi/sanabilità	7
7.3 Conformità urbanistica:	8
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
8.1 Stato di manutenzione generale:	9
8.2 Caratteristiche descrittive:	9
8.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza:	10
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	11
9.1 Criterio di stima:	11
9.2 Fonti di informazione:.....	11
9.3 Valutazione corpi:	11
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:.....	12
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:.....	12

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
Viale XX Settembre n. 266/D

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.

**Identificato al catasto Fabbricati,
Comune di Carrara (MS)** (Allegato n. 2):

Identificativi catastali: foglio **90**, particella **44**, subalterno **13**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4 vani, superficie mq 76, superficie totale escluse aree scoperte mq 73, rendita € 568,10

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

Indirizzo: Comune di Carrara, Viale XX Settembre n. 268

Piano: T-1S

Intestazione
- Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Scheda catastale: Protocollo n. **632** del **30/03/1974** (fg 90 mapp. 44 sub. 13) (Allegato n. 3).

La planimetria non è pienamente conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione interna; si dovrà provvedere all'inoltro di denuncia di variazione a perfezionamento;
per l'aggiornamento degli atti catastali si dovrà sostenere una spesa di € 800, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Nota 1 : Non presente l'elaborato planimetrico ; in allegato l'elenco delle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato (Allegato n. 4).

Nota 2: al Catasto Terreni il mappale 44 del foglio 90 è censito quale ente urbano di mq 1.400 (Allegato n. 2)

Quota e tipologia del diritto

- Quota di 1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato condominiale situato nel Comune di Carrara, località Avenza, Viale XX Settembre al civico 266/Q.

La località è situata nella fascia compresa tra la ferrovia e l'autostrada E80, verso sud/est (Viareggio) rispetto al Viale XX Settembre, in zona caratterizzata da palazzine e condomini a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali di vicinato in special modo attestate lungo il viale.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile da periziare è situato sul retro rispetto alla prima fascia di costruzione adiacenti il Viale XX Settembre, ed è accessibile anche da un breve tratto di vialetto pedonale pubblico che attraversa i fabbricati di prima fascia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Mista residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi All'interno della proprietà.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali, commerciali e produttive

Importanti centri limitrofi: Marina di Carrara - Carrara Centro.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo - Mar Tirreno - Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Centri storici, borghi e castelli .

Principali collegamenti pubblici: Porto di Marina di Carrara Posto a circa 2 km , Stazione ferroviaria di Avenza posta a circa 500 , Casello autostradale di Carrara posto a circa 2 km , Aeroporto G. Galilei di Pisa posto a circa 60 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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 iscrizione de 16/03/1998 n. 302 del registro particolare** (Allegato n. 10.1)

Capitale € 135.000,00 Ipoteca € 270.000,00

A favore BANCA TOSCANA SPA

Contro [REDACTED]

Risulta associata **annotazione del 12/02/2009 n. 277 del registro particolare** (Allegato n. 10.2) per SURROGA AI SENSI DELL'ART.8 DEL D.L. N. 7/2007 CONVERTITO NELLA LEGGE N. 40/2007 - A favore BANCA TOSCANA SPA

- **Ipoteca Volontaria iscrizione del 05/06/2012 n. 521 del registro particolare** (Allegato n.- 11)

Capitale € 80.000,00 Ipoteca € 160.000,00

A favore BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PERAZIONI

Contro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Trascrizione del 22/11/2024 n. 9086 del registro particolare** (Allegato n. 12)

A favore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro [REDACTED]

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: **SI**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.050,00**

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: **€ 2.761,08**

Millesimi di proprietà: **44,90 millesimi**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: alla data del 31/12/2024 esiste un insoluto nei confronti del condominio di € 2.761,00 riferito agli anni 2023 e 2024 (Allegato n. 15); tale somma, corrispondente alle rate condominiali di 2 annualità, si è provveduto a sottrarla al valore di stima.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota di 1/1 di Piena proprietà

6.2 Provenienza

L'immobile è pervenuto all'Esecutato Sig. [REDACTED], venduto da [REDACTED], a seguito di rogito Notaio Giorgio Giannaroli del 11/03/1998 repertorio 119945, trascritto il 16/03/1998 al n. 1711 di particolare (Allegato n. 8)

7. CONFORMITA' EDILIZIA

7.1 Titoli edilizi

- **Permesso di costruzione n. 67 del 04/06/1971** (Allegato n. 13) richiesta da [REDACTED] (successivamente volturata a [REDACTED]) per la "Costruzione fabbricato uso civile abitazione" Fabbricato A soluzione 3.
Il progetto ha ottenuto il parere favorevole con prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili Del Fuoco prot. 1508 del 28/04/1971 (Allegato n. 13.d)
I lavori sono iniziati in data 10/07/1971
Fabbricato coperto in data 20/12/1972
Lavori ultimati il 31/12/1973
Come appreso dalla consultazione della relativa cartella rinvenuta all'interno del fascicolo (Allegato n. 13.a)

7.2 Abusi edilizi/sanabilità

Dalla presa visione del titolo autorizzativo Permesso di costruzione n. 67 del 04/06/1971 e dal confronto con lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità, evidenziate con la colorazione gialla e rossa sul grafico allegato n. 14 alla presente relazione di stima:

1. Variazioni interne – rispetto al titolo originario parte delle pareti interne non sono state realizzate, mentre risultano in essere alcune pareti non previste
2. Modifiche alle facciate esterne – Diversa realizzazione delle aperture
3. Al piano seminterrato era previsto un unico grande vano ad uso "Autorimessa comune" oltre ad un locale caldaia ed un piccolo ripostiglio.
Il Grande vano ad uso "autorimessa comune" è stato suddiviso in garage e vani ad uso cantina annessi in uso esclusivo ad una parte degli appartamenti del fabbricato.

Gli abusi edilizi sopra segnalati possono essere in tutto o in parte sanati dietro inoltro di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/72014 o CILA/SCIA tardiva, salvo approvazione o accettazione degli uffici comunali e degli enti preposti.

Nel caso non sia possibile la sanatoria si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato autorizzato dal summenzionato titolo edilizio.

Gli abusi realizzati nelle parti condominiali (modifica al piano seminterrato e alle aperture esterne) dovranno essere sanate congiuntamente agli altri condomini o amministrazione condominiale.

La sanatoria comporta una spesa complessiva di € 5.000, comprensiva di spese tecniche, sanzioni amministrative, eventuali spese di ripristino delle parti non sanabili, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

7.3 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (POC)
In forza della delibera:	Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 31/5/2022
Zona omogenea:	R5 – residenza in aggiunta Il fabbricato rientra in zona identificata con la sigla R5 B classe di intervento 4.
Norme tecniche di attuazione:	Art 72 delle Norme Tecniche di attuazione del POC

Note sulla conformità:

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Il fabbricato è formato da piano seminterrato adibito a garage privati/cantine, piano terra, o rialzato, piano primo, secondo, terzo e quarto adibito ad unità residenziali, oltre ad un appartamento al piano sottotetto.

I collegamenti verticali avvengono da un vano scala con scala a doppia rampa dotato di ascensore; per accedere all'ascensore al piano terra si deve superare una piccola rampa di scale (Allegato 7.2 foto n. 5 e 6).

L'area condominiale è in parte adibita a parcheggio e spazio di manovra per le autovetture ed in parte a giardino.

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al piano terra, o rialzato, nell'angolo est del fabbricato, accessibile da vano scala condominiale, ed è composto al suo interno da ingresso, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno e balcone (Allegato n. 6).

E' annesso all'appartamento un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato, accessibile dalla rampa carrabile o dalla scala interna condominiale.

Confini - l'appartamento del piano terra/rialzato ad angolo del fabbricato in cui è posto, confina su due lati con distacco su area condominiale, vano scala comune, appartamento

o aventi causa; la cantina al piano seminterrato confina con area condominiale, corridoio di distribuzione condominiale e con box privati sugli altri due lati.

Quota e tipologia del diritto

– Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra o rialzato e cantina al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1967

ha un'altezza utile interna di circa m.: Appartamento ml 2.90, garage ml 2.65

L'intero fabbricato è composto da: n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e interrati n. 1

8.1 Stato di manutenzione generale:

Mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni '70, non ha subito interventi manutentivi consistenti, pertanto le finiture presentano un naturale invecchiamento.

La documentazione fotografica in allegato (Allegato n. 7) rappresenta lo stato del fabbricato all'esterno ed all'interno dell'appartamento.

8.2 Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: A padiglione
Solai	tipologia: Travi in cemento armato, solai il latero cemento
Strutture verticali	materiale: Pilastrì e setti in cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Anta singola o doppia a battente materiale: Struttura in legno con vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: All'esterno mattoni e cemento armato faccia a vista ed all'interno rifinite ad intonaco.
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle in granito

Pavim. Interna

materiale: **Marmo bianco Carrara**

Riferito limitatamente a: Bagno

Rivestimento

ubicazione: **bagno**materiale: **Piastrelle marmo bianco Carrara**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**materiale: **piastrelle in ceramica****Impianti:**

Idrico

tipologia: **sottotraccia****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni alimentati da caldaia murale a gas posta all'esterno sul balcone.

8.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,..) – Coefficiente 1;
 - b- Autorimesse - Coefficiente 0.50
 - c- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - d- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 40 e coeff. 0.10 per i successivi mq;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
Cantina	sup reale lorda	8,70	0,25	2,18
Balcone	sup lorda di pavimento	9,30	0,25	2,33
		91,00		77,50

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; Valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Carrara.

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	73,00	€ 1.600,00	€ 131.400,00
Cantina	2,18	€ 1.600,00	€ 3.924,00
Balcone	2,33	€ 1.600,00	€ 4.194,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.518,00
Valore complessivo intero			€ 139.518,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.518,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	77,50	€ 139.518,00	€ 139.518,00

9.4 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%) € -20.927,70

Spese tecniche di regolarizzazione catastale €- 800,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia €- 5.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € - 2.761,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.029,30

Data generazione: 16-04-2025

L'Esperto alla stima
Luca Martini

