

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Special Gardant Spa**

contro: **<omissis>**

N.R.G. E.I. 120/2024

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

Custode Giudiziario: **Stefano Di Nubila**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico - Appartamento in condominio</p>

Esperto alla stima: Ing. Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G628O
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Marina di Carrara**
Via Capitano Michele Fiorillo n. 9Bis

INDICE

Lotto unico - Appartamento in condominio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Marina di Carrara**
Via Capitano Michele Fiorillo n. 9Bis

Lotto unico - Appartamento in condominio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Non è stata allegato l'Estratto di mappa catastale. Viene integrato in perizia.

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Carrara, Via Capitano Michele Fiorillo n. 9Bis

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis> nata a <OMISSIS> il <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Nuda proprietà 1/1 <omissis> nato a <OMISSIS> il <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Usufrutto 1/1, foglio **103**, particella **230**, subalterno **59**, indirizzo Via Capitano Michele Fiorillo n. 9Bis, piano 5 (in visura è erroneamente indicato piano 3), comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 Vani, superficie Totale: 147 m² Totale: escluse aree scoperte: 142 m², rendita € 781,14 €

Derivante da: Atto del 20/03/2003 Pubblico ufficiale PETTERUTI GIAMPIERO Sede CASTEL-NUOVO DI GARFAGNANA (LU) Repertorio n. 84128 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2759.1/2003 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 09/04/2003

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis> - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis><omissis> - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis> - Usufrutto

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis><omissis> - Stato Civile: Coniugato- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Note: Nell'atto di acquisto è specificato che l'appartamento viene acquistato come BENE PERSONALE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni. Nella visura e nella planimetria è erroneamente indicato il piano 3 invece del piano 5.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni ed errata indicazione del piano

Presentazione DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Marina di Carrara è una località balneare della costa apuana, frazione del comune di Carrara, costituita da un agglomerato urbano intervallato da pinete e parchi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, dove si trova la stazione ferroviaria di Carrara- Avenza, mentre a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana. L'immobile è situato in zona residenziale/commerciale, a circa 500 metri dal mare. La zona è dotata di tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: centrale 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: Scuole elementari, medio e superiori (Buona), Impianti sportivi (Buona), Farmacia (Ottima), Ospedale pubblico (Buona), Negozi e supermercati (Ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Massa, La Spezia.

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

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

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 150 m, Casello autostradale Carrara 2,8 km, Stazione ferroviaria di Carrara Avenza 2,7 km, Aeroporto di Pisa 59,1 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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banca del Monte di Lucca S.p.A. contro <omissis>, <omissis>; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 175000 ; A rogito di Notaio Petteruti Giampiero in data 20/03/2003 ai nn. 84129/15905; Registrato a Castelnuovo di Garfagnana in data 31/03/2003 ai nn. 159; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/04/2003 ai nn. 3836/606 ; Note: Rinnovazione di Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara in data 08-03-2023 RP 196 RG 2195

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno Spa contro <omissis>; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 56000; Importo capitale: € 41296.10 ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCCA in data 15/11/2007 ai nn. 5057/2007; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/11/2007 ai nn. 13715/3178

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana - Credito Cooperativo - Società cooperativa contro <omissis>, <omissis>; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 17299.18 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 07/02/2024 ai nn. 123/2024; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/03/2024 ai nn. 2800/243

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di AMCO S.p.A. contro <omissis>, <omissis>; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCCA in data 24/09/2024 ai nn. 4155 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 29/10/2024 ai nn. 10185/8337;

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: 1.500,00 € circa.

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 spese ordinarie 2788,43. Si considerano le spese insolute dell'esercizio in corso e dell'esercizio precedente Esercizio 2024/2025 (Bilancio preventivo): 1279,29 € Esercizio 2023/2024 (Bilancio consuntivo): 1509,14 €. Per spese straordinarie € 16.807,79

Millesimi di proprietà: E1 Ascensore 9 (Inquilino) - 61,74; E Ascensore 9 (Proprietari) - 61,74; L1 Parti uguali 9 (Inquilino) - 43,48; L Parti uguali 9 (Proprietari) - 43,48; Z Parti uguali (inquilini) 7/9 - 1,00; A2 Pulizia bidoni rifiuti - 25,15; VIA Vialetto - 25,15; I Rifornimento idrico - 115,00; G1 Scala 9 (inquilini)- 78,92; G Scale 9 (Proprietari) - 78,92; A1 Spese generali (Inquilini) - 25,15; A Spese generali (Proprietari) - 25,15; C1 Spese generali 9 (Inquilini) - 50,69; C Spese generali 9 (Proprietari) - 50,69; H Spese legali ██████ - 25,15; A3 Spese legali Causa ██████ - 25,15

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

<omissis> nata a <OMISSIS> il <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Nuda proprietà 1/1

<omissis> nato a <OMISSIS> il <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Usufrutto 1/1

proprietari ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Petteruti Gianpiero, in data 20/03/2003, ai nn. 84128/15904; trascritto a Massa Carrara, in data 08/04/2003, ai nn. 3835/2759.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 52

Intestazione: <OMISSIS>-

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato uso civile abitazione (Variante fabb. B/1)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/03/1968 al n. di prot. 6056/338

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: CILA Art. 136 Comma 6

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della distribuzione interna

CILA Art. 36 comma 6 L.R. 65/2014 : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note sulla conformità edilizia: E' applicabile l'Art. 56BIS comma 3 del Regolamento edilizio del Comune di Carrara approvato con Deliberazione C.C. n° 40 del 08/05/2009 (e successiva varianti) per le difformità realizzate all'epoca di costruzione dimostrate dall'accatastamento del 1971. La diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a detto accatastamento è sanabile con CILA Art. 136 comma 6.

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

Appartamento in condominio sito al piano quinto di edificio di totali 7 piani fuori terra composta da ingresso, ampia cucina abitabile con balcone, ampio soggiorno con balcone, tre ampie camere matrimoniali di cui una dotata di balcone, un bagno, un ripostiglio. Il condominio è dotato di ascensore.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis>- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis><omissis> - Stato Civile: Spostato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis>- Usufrutto

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis><omissis> - Stato Civile: Spostato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **166,10**

E' posto al piano: Quinto

L'edificio è stato costruito nel: 1968-1970

L'unità immobiliare è identificata l'interno 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.93

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare presenta tracce di umidità sul soffitto del bagno, probabilmente dovute ad infiltrazioni dal lastrico solare dell'attico. Sono presenti fori nei muri dovuti ad interventi di manutenzione dell'impianto elettrico mai ripristinati. E' presente una lesione dell'intonaco nel locale soggiorno in prossimità di un pilastro.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: legno con vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale con radiatori
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24 kW
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale è stato fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	146,25	1,00	146,25
Balcone 1	sup lorda di pavimento	5,50	0,30	1,65
Balcone 2	sup lorda di pavimento	9,30	0,30	2,79
Balcone 3	sup lorda di pavimento	5,05	0,30	1,52
		166,10		152,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1850

Valore di mercato max (€/mq): 2550

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: Banca data delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);
 Siti di pubblicità immobiliare;

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

Comune: CARRARA

Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI CARRARA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: Normale

da 1850 a 2550 €/mq;.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 304.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	146,25	€ 2.000,00	€ 292.500,00
Balcone 1	1,65	€ 2.000,00	€ 3.300,00
Balcone 2	2,79	€ 2.000,00	€ 5.580,00
Balcone 3	1,52	€ 2.000,00	€ 3.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 304.420,00
Valore Finale			€ 304.420,00
Valore corpo			€ 304.420,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 304.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 304.420,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	152,21	€ 304.420,00	€ 304.420,00

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%) € 45.663,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2788,43

Si considerano le spese insolute dell'esercizio in corso e dell'esercizio precedente Esercizio 2024/2025 (Bilancio preventivo): 1279,29 € Esercizio 2023/2024 (Bilancio consuntivo): 1509,14 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 252.857,00

Massa, 18-06-2025

L'Esperto alla stima

Ing. Lucia Drandi