

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N.R.G. E.I. 25/2022**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra - Paolo Del Fiandra**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Porzione di casa**  
**Bifamiliare**

**Esperto alla stima:** Adalberto Traggiai  
**Codice fiscale:** TRGDBR71R24G628P  
**Studio in:** Via Roma 188 - 54038 Montignoso  
**Telefono:** 3476258468  
**Email:** traggiai71@gmail.com  
**Pec:** adalberto.traggiai@geopec.it

---

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **marina di massa**  
via tagliamento n.10

## INDICE

### Lotto: 001 - Porzione di casa Bifamiliare

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A - Porzione di Bifamiliare .....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>4</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>4</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>5</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>6</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>9</b>

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione **marina di massa**  
via tagliamento n.10

### Lotto: 001 - Porzione di casa Bifamiliare

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (11/03/2022) includendo anche gli atti di provenienza trascritti in data 22/03/1993 (Denuncia di Successione Testamentaria in morte di [REDACTED] e 18/05/1993 (atto Divisione a rogito notaio Carmelo LA ROSA). Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, nonché l'estratto di mappa. All'uopo il sottoscritto allega, visura catastale ed aggiornamento visure ipotecarie.

#### 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 - Porzione di Bifamiliare.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: marina di massa, via tagliamento n.10**

Note: Appartamento al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a Massa (MS) il [REDACTED] proprietaria per 1000/1000, foglio **145**, particella **35**, subalterno **2**, indirizzo Via Tagliamento 10, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5, superficie 155, rendita € 872,81

Derivante da: Per la quota di 1/2 di piena proprietà in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/03/1991 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione Volume 348 n. 19 registrato in data 12/03/1993 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Trascrizione n. 1726.2/1993 in atti dal 29/05/1993; Per la quota di 1/2 di piena proprietà in virtù Atto del 21/04/1993 Pubblico Ufficiale notaio LA ROSA sede Massa (MS) Rep. n. 21594 - DIVISIONE, Voltura n. 2054.2/1993 in atti dal 03/08/1993;

Confini: Sotto con appartamento di cui al sub. 1, sui quattro lati affaccio su corte comune, sopra con sottotetto non abitabile

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve difformità nella rappresentazione in planimetria della terrazza ed errata indicazione della finestra del locale armadi**

**Regolarizzabili mediante: DOCFA per esatta rappresentazione grafica**

**Descrizione delle opere da sanare: Lieve difformità nella rappresentazione in planimetria della terrazza**

**variazione DOCFA: € 800,00**

**Oneri Totali: € 800,00**

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

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile di cui trattasi è posto in prossimità della zona turistica del Comune di Massa, in località Marina di Massa, Via Tagliamento n.10, a circa Km. 2 dal lungomare di Levante. La zona è a prevalenza turistica con importante aumento della popolazione nel periodo estivo e sono presenti nelle vicinanze i servizi di prima necessità quali farmacie, ufficio postale, banche e supermercati oltre all'ospedale cittadino "NOA" posto a circa km.1 e raggiungibile dalla vicina Via Montegrappa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** forte dei marmi.

**Attrazioni paesaggistiche:** riviera apuana e parco alpi apuane.

**Attrazioni storiche:** castello Malaspina, centro storico città di Massa.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria Massa Centro Km 4 , ingresso casello autostrada Massa Km. 2 , Fermata autobus Via S.Leonardo Km 0,7

## 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 [REDACTED] di risparmio di carrara s.p.a contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di notaio BIANCHI Alessandra in data 18/07/2003 ai nn. 88650/6791 in data 23/07/2003 ai nn. 7571/1349 ; Note: Debitori non datori di ipoteca: - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] Apuana Credito Cooperativo di Massa Carrara- Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 165.000,00 ; A rogito di notaio Cattaneo Luigi in data 02/10/2009 ai nn. 18893/8125; Iscritto/trascritto a Massa in data 08/10/2009 ai nn. 10229/1627 ; Note: Debitori non datori di ipoteca: - [REDACTED]

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario addetto Tribunale di Massa in data 01/02/2022 ai nn. 47 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 11/02/2022 ai nn. 2348/1798;

#### 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:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** Non specificato

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a Massa il [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di Denuncia di Successione in morte del di lei padre [REDACTED] avvenuta in data 15/03/1991 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 12/03/1993, ai nn. 19/348; trascritto a Massa Carrara, in data 22/03/1993, ai nn. 2217/1726.

Note: Accettazione tacita dell'eredità tramite atto notarile pubblico a rogito notaio BIANCHI Alessandra del 18/07/2003 Rep. n. 88650, trascritto il 28/04/2022 al Reg.Gen. n. 4162 Reg. Part. n. 3202

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] restante quota di 1/2 di proprietà in forza di atto pubblico di Divisione a rogito notaio La Rosa Carmelo Rep. 21594 del 21/04/1993 trascritto a Massa il 18/05/1993 al reg. part. 2976, reg gen. 3819, divisione con la madre PUCCI Matilde **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Carmelo La Rosa, in data 21/04/1993, ai nn. 21594; trascritto a Massa Carrara, in data 18/05/1993, ai nn. 3819/2976.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** Con atto di Divisione a rogito notaio Giò Batta RICCI del 01/05/1954 al sig. [REDACTED] si assegna porzione del terreno sez. B map. 3812. **proprietario/i ante ventennio al 15/03/1991** . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giò Batta Ricci, in data 01/05/1954, ai nn. ; trascritto a Massa Carrara, in data 28/05/1954, ai nn. 1620/1520.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 9204085 del 10/08/1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa geometria della sagoma del balcone sui prospetti est e ovest; Diversa distribuzione delle pareti interne; Nel locale armadi è stata realizzata una finestra anziché una porta finestra; Non è stato realizzato il camino nel locale soggiorno; Si fa altresì presente che le opere di cui al progetto sismico n.461/93 non risultano chiuse e non risultano collaudate; Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità paesaggistica ai sensi art. 167 DL. 42/2004, SCIA edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014; Chiusura pratica genio civile, Accertamento Conformità Paesaggistica (spese tecniche, sanzioni e diritti segreteria): €

4.000,00

SCIA in sanatoria ai sensi art.209 LR 65/2014 (spese tecniche, sanzioni, diritti segreteria) : €

3.000,00

Chiusura pratica genio civile (fine lavori e collaudo), spese tecniche e prove di caratterizzazione materiali e diritti segreteria : € 3.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note sulla conformità edilizia: L'appartamento al piano primo oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato in forza di progetto per sopraelevazione di fabbricato esistente approvato dalla Commissione Edilizia del 28/04/1958, successiva primo progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia del 17/03/1959 e successivo secondo progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia del 19/05/1960. L'ultimo titolo edilizio è la Concessione Edilizia n.9204085 del 10/08/1992 per opere di ristrutturazione del fabbricato ovvero eliminazione di scala interna per recupero spazio da destinare a bagno, costruzione di scala esterna, ridistribuzione funzionale interna, costruzione del balcone sul prospetto nord-est e ampliamento di balcone sul prospetto nord-ovest. Le opere relative all'ultimo titolo edilizio sono state interessate dalla pratica sismica n. 461/93.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.142 del 30/07/2019 e per le parti ripubblicate con delibera n.117 del 20/07/2021
Norme tecniche di attuazione:	Città diffusa a media e bassa densità art. 30 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra. Si accede all'unità immobiliare mediante scala esterna esclusiva posta sulla corte comune nell'angolo nord del

fabbricato. L'abitazione è composta da: ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, vano armadi, camera, bagno e camera con bagno ed è contornato da balcone su tre lati. L'immobile ricade in una zona Turistico / residenziale con aumento della popolazione residente nei mesi estivi, vista la vicinanza al mare (circa 800 m) che risulta essere completa di servizi e infrastrutture e risulta essere circondato in prevalenza da fabbricati condominiali a destinazione residenziale

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato già citato nell'atto di divisione a rogito notaio Giò Batta Ricci del 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato manutentivo buono

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume nell'anno in cui è stata fatta ultima ristrutturazione 1993

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a elementi radianti
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume nell'anno in cui è stata fatta ultima ristrutturazione 1993

#### 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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	144,00	1,00	144,00
balcone fino 25 mq.	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
balcone oltre 25 mq	sup lorda di pavimento	23,00	0,10	2,30
		<b>192,00</b>		<b>152,55</b>

**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: primo semestre - 2022

Zona: Massa (Marina di Massa)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2050

Valore di mercato max (€/mq): 2850

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco nel sopralluogo con accesso ai luoghi svolto in data 17 ottobre 2022, la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerando altresì le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

**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 Comune di Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 2.050,00 €/mq a 2.850,00 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Porzione di Bifamiliare. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 381.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	144,00	€ 2.500,00	€ 360.000,00
balcone fino 25 mq.	6,25	€ 2.500,00	€ 15.625,00
balcone oltre 25 mq	2,30	€ 2.500,00	€ 5.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 381.375,00
Valore corpo			€ 381.375,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 381.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 381.375,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Porzione di Bifamiliare	Abitazione di tipo civile [A2]	152,55	€ 381.375,00	€ 381.375,00

### 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% )	€ 57.206,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.800,00

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

##### - A - Porzione di Bifamiliare

Certificato energetico presente: NO

#### Pendenze condominiali:

##### - A - Porzione di Bifamiliare

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

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 313.368,75</b>
--	---------------------

Data generazione:  
03-01-2023

L'Esperto alla stima  
**Adalberto Traggiai**