

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 101/2022
data udienza: 05.09.2024

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile
abitazione con giardino

Esperto alla stima: Maria Edifizi
Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B
Email: mariaedifizi@gmail.com
Pec: maria.edifizi@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Ronchi**
Via Stradella

INDICE

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	3
2. DESCRIZIONE	3
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Ronchi**
Via Stradella

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (23/11/2022) includendo l'atto di provenienza all'esecutata trascritto in data (19/10/2007). Tale certificazione riporta anche i dati catastali e storici dell'immobile. La sottoscritta allega copia del titolo di provenienza (ALL.N.7), visura catastale storica (ALL.N.5) ed aggiornamento visure ipotecarie (ALL.N.6)

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronchi, Via Stradella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1, foglio **142**, particella **1288**, subalterno **1**, scheda catastale **graffata con la particella 1290**, indirizzo Via Stradella , piano S1-T-1, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 805,67
Millesimi di proprietà di parti comuni: 168 millesimi

Confini: a nord con il mappale 252, ad est con i mappali 1297, 1288 sub.2 e 1305, a sud con il mappale 259 ed ad ovest con i mappali 259 e 1291 tutti del foglio 142 salvo se altri.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero (Vedi ALL.N.9)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La situazione catastale risulta conforme allo stato attuale sia in merito alle intestazioni che alla rappresentazione grafica delle planimetrie (Vedi allegati)

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è posto in Comune di Massa Via Stradella, zona residenziale dove prevalgono edifici ad uso residenziale del tipo monofamiliare, oltre a costruzioni di tipo condominiale. Il sito è servito dalla viabilità comunale e provinciale, collocato a circa 2 Km dal litorale dei Ronchi ed a circa 1 Km dal Viale della Repubblica arteria che collega in modo diretto il centro di Massa con litorale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Nel centro della località Ronchi a 2 Km), Ufficio Postale, Pizzerie e Ristoranti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-turistiche

Importanti centri limitrofi: Massa, Marina di Massa, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale Tirrenico ApuoVersiliense, Alpi Apuani, Cave di marmo.

Attrazioni storiche: centro storico di Massa, Carrara e Pietrasanta, Castello Malaspina, Palazzo Ducale.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria circa Km.3,5, Casello Autostradale A12 Genova-Livorno circa Km.7,00

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** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 315000; Importo capitale: € 210000; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 16/10/2007 ai nn. 9089/4657; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/10/2007 ai nn. 12444/2965;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €. 294,00; 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie €. 5,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.5,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 40000; A rogito di tribunale di Lucca in data 05/04/2017 ai nn. 1725; Iscritto/trascritto a Massa in data 11/05/2017 ai nn. 4175/544;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00; 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie € 5,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €5,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 76101,92; Importo capitale: € 38050,96; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 30/10/2019 ai nn. 976/6619; Iscritto/trascritto a Massa in data 30/10/2019 ai nn. 9661/1245;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00; 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie € 5,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €5,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiali Giudiziari in data 07/11/2022 ai nn. 2436 iscritto/trascritto a Massa in data 23/11/2022 ai nn. 11945/9280;

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00; 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie € 5,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €5,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

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: Non risulta costituito il condominio

Millesimi di proprietà: pari a 168 millesimi come riportato nell'atto di assegnazione alloggio a rogito Notaio [REDACTED] del 27/11/1985 rep.n.301095/20495 trascritto il 17/12/1985 Part.n.5963 e registrato il 16/12/1985 n.1829

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] Piena Proprietaria 1/1 dal 16/10/2007 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data , ai nn. 9088/4656; trascritto a Massa, in data 19/10/2007, ai nn. 12443/7735.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio fino al 14/04/1998.** In forza di Atto di assegnazione alloggio - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci, in data 27/11/1985, ai nn. 301095/20495; registrato a Massa, in data 16/12/1985, ai nn. 1829; trascritto a Massa, in data 17/12/1985, ai nn. /5963.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietario di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] Proprietaria di 1/2 coniugi in comunione legale dei beni dal 14/04/1998 al 16/10/2007 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa Carrara, in data 14/04/1998, ai nn. 2042; trascritto a Massa, in data 21/04/1998, ai nn. /2630.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.81/04/28 del 17.04.1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: per realizzazione di due fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/12/1980 al n. di prot. 37667

Rilascio in data 17/04/1981 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione Edilizia n.82-05-24 del 31-05-1982 per rinnovo concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di rinnovo
 Per lavori: per realizzazione di due fabbricati ad uso civile abitazione
 Presentazione in data 03/04/1982 al n. di prot. 9589
 Rilascio in data 31/05/1982 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n.87-10-15S
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
 Per lavori: per ampliamento piano seminterrato
 Presentazione in data 15/10/1985 al n. di prot. 25554
 Rilascio in data 16/10/1987 al n. di prot.

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività n.59176/2007
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
 Presentazione in data 13/09/2007 al n. di prot. 59176
 Abitabilità/agibilità in data 12/10/2007 al n. di prot.
 NOTE: E' stata presentata variante finale in data 09.09.2007 Prot.n.59415

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un raffronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità edilizie:

- PIANO TERRA modifica dell'apertura esterna dell'angolo cottura
 - PIANO PRIMO la finestra prevista nella camera da letto è stata sostituita da una porta finestra con diversa collocazione. Inoltre, una tettoia è stata trasformata in balcone (Vedi grafico di raffronto ALL.n.3)
- Regolarizzabile mediante: Presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n.65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche prospettiche e aumento di superficie non residenziale

Presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n.65/2014: € 2.000,00

Sanzione e diritti di segreteria: € 1.150,00

Oneri Totali: **€ 3.150,00**

Note sulla conformità edilizia: Da un raffronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità edilizie:

- PIANO TERRA modifica dell'apertura esterna dell'angolo cottura
 - PIANO PRIMO la finestra prevista nella camera da letto è stata sostituita da una porta finestra con diversa collocazione. Inoltre, una tettoia è stata trasformata in balcone. (Vedi grafico di raffronto ALL.n.3)
- Regolarizzabili mediante presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n.65/2014.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.142 del 30.07.2019

Zona omogenea:	U.T.O.E. n.6 Aree di Frangia Urbana (AFU)
Norme tecniche di attuazione:	AFU art.31 (NTA) Norme Tecniche di Attuazione. Le N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato sono consultabili sul sito Internet del Comune di Massa

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino

L'immobile oggetto di stima è una porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in Comune di Massa, Via Stradella, Località Ronchi ed inserito in un edificio del tipo a "schiera" formato da alloggi sviluppati da terra a tetto con resedi esclusivi.

Il bene staggito è costituito dall'unità abitativa di testata al quale si accede attraverso cancello pedonale, su giardino esclusivo, posto su strada carrabile privata interna che si diparte dalla Via Stradella identificata al Foglio 142 mappale 259 come bene comune non censibile. (Vedi Visure Catastali ALL.N.5)

L'alloggio è sviluppato su tre piani collegati tra loro da scala interna e risulta composto :

al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura e bagno,
 al piano primo da due camere da letto, bagno e balconi esterni,
 al piano interrato da ampio locale ad uso cantina.

Esternamente è corredato di giardino su tre lati del fabbricato.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni e tutto ciò che lo è per legge così come riportato nell'atto di assegnazione alloggio a rogito Notaio [REDACTED] del 27/11/1985 rep.n.301095/20495 trascritto il 17/12/1985 Part.n.5963 e registrato il 16/12/1985 n.1829.

Da un raffronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità edilizie:

- PIANO TERRA modifica dell'apertura esterna dell'angolo cottura
- PIANO PRIMO la finestra prevista nella camera da letto è stata sostituita da una porta finestra con diversa collocazione. Inoltre, una tettoia è stata trasformata in balcone. (Vedi grafico di raffronto ALL.n.3)

Regolarizzabili mediante presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n.65/2014.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 78,32 per l'appartamento, mq. 10,20 per i balconi, mq. 190,00 per giardino esclusivo e mq. 39,16 per locali a cantina

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve alla scrivente per determinare il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	78,32	1,00	78,32
Balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
Cantine	sup lorda di pavimento	39,00	0,60	23,40
Giardino	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75
Giardino	sup lorda di pavimento	165,00	0,05	8,25
		317,32		116,22

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima, Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo avere acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare il valore unitario di €2.000,00/mq. applicabile alla superficie commerciale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio
<https://www.immobiliare.it/vendita>

hiips://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni -immobili/toscana/massa-carrara-provincia/;

Altre fonti di informazione: Professioni specializzati nel campo delle valutazioni immobiliari (CTU, Tecnici di Banche).

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197.574,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	78,32	€ 2.000,00	€ 156.640,00
Balconi	2,50	€ 2.000,00	€ 5.000,00
Cantine	23,40	€ 2.000,00	€ 46.800,00
Giardino	3,75	€ 2.000,00	€ 7.500,00
Giardino	8,25	€ 2.000,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 232.440,00
Stato di conservazione scarso detrazione del 15.00%			€ -34.866,00
Valore corpo			€ 197.574,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 197.574,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino	Abitazione di tipo civile [A2]	116,22	€ 197.574,00	€ 0,00

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%)	€ 29.636,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.150,00

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

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con giardino

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
Non risulta costituito il condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 164.788,00
--	---------------------

Data generazione:
16-05-2024

L'Esperto alla stima
Maria Edifizi

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa ALL.N.1
- Grafico Stato Attuale ALL.N.2
- Grafico Stato di Raffronto ALL.N.3
- Planimetria Catastale ALL.N.4
- Visura Catastale ALL.N.5
- Visure Ipotecarie ALL.N.6
- Titolo di provenienza ALL.N.7
- Titoli Edilizi ALL.N.8
- Certificato Stato Civile ALL.N.9