
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. 103/2021

data udienza: **12/04/2023**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Viale Trieste N. 2,

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Viale E. Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Massa**
Viale Trieste N. 2

INDICE

Lotto: 001 - Viale Trieste N. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
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.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	9

[REDACTED]

INDICE

[REDACTED]



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 PROPRIETARI PRECEDENTI

1) Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

2) Titolare/Proprietario:

[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: INA CASA ANNO 1953

Intestazione: INA CASA ANNO 1953

Tipo pratica: Licenza Edilizia

NOTE: A seguito di ricerca presso gli archivi comunali e richiesta di accesso agli atti edilizi non è stata rinvenuta l'autorizzazione presente negli elenchi riferita alla costruzione di un edificio in Viale Trieste; Si allega dichiarazione di irreperibilità della licenza;

Numero pratica: 2012-12-01/S

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione di Garage Esterno e Chiusura Loggia

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 01/07/1987 al n. di prot. 19952

Rilascio in data 12/12/2012 al n. di prot. 2012-12-01/S

L'importo è stato saldato? SI.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna

Note sulla conformità edilizia: A seguito di sopralluogo presso l'immobile ed un confronto con lo stato legittimo (planimetria catastale per l'abitazione e concessione edilizia in sanatoria per il garage) non si sono riscontrate difformità tali da dover richiedere la presentazione di un nuovo titolo in sanatoria o opere soggette a demolizione;

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delib. Consiglio Comunale N. 142/2019
Zona omogenea:	Sottosistema funzionale della città compatta Art. 29.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio norma allegata;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta a piano primo di un edificio composto da più unità immobiliari; L'accesso all'unità avviene dal piano terra mediante vano scala condominiale, quest'ultimo accessibile dalla corte condominiale avente accesso carraio direttamente su Viale Trieste; Internamento l'unità immobiliare alla data del sopralluogo era suddivisa come segue : Ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, servizio igienico, due camere e loggia chiusa da vetrata accessibile dal soggiorno; Da segnalare la presenza di beni comuni censibili a tutte le unità presenti sulla particella 161 ad uso garage (Sub. 8/9/12/13) realizzati su area condominiale; Durante le operazioni di sopralluogo si è potuto accertare che l'esecutato deteneva in uso esclusivo una porzione di questi garage identificata dal Sub. 8.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: Al momento del sopralluogo l'immobile era in un buon stato di manutenzione e conservazione;

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: da demolire Note: Cancello ingresso condominiale
Infissi esterni	tipologia: Avvolgibili materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti



Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da colaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**
conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non a norma****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	Sottotraccia
Stato impianto	Sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue :

- *A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale
 - 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
 - 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
 - 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
 - 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm
- * B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)
 - 50% Vani accessori comunicanti
 - 25% Vani accessori non comunicanti
- *C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità
 - 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
 - 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
 - 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup reale lorda	82,00	1,00	82,00
LOGGIA	sup reale lorda	8,00	0,30	2,40
GARAGE	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00
		113,00		107,40

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:**

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).



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 Massa;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi; ;
 Altre fonti di informazione: Da €/Mq 1350 ad €/Mq 2000.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	82,00	€ 1.500,00	€ 123.000,00
LOGGIA	2,40	€ 1.500,00	€ 3.600,00
GARAGE	23,00	€ 800,00	€ 18.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.000,00
Valore corpo			€ 145.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.333,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	107,40	€ 145.000,00	€ 48.333,33

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%) € 21.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerato la natura dell'immobile e del fatto che non sia tecnicamente divisibile in quanto non ci sono le superfici minime per la costituzione di più unità immobiliari, oltre al fatto che i costi di divisione sarebbero superiori alla quota pignorata, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere fatta per l'intera quota dell'immobile in quanto la sola quota pignorata subirebbe un deprezzamento troppo oneroso;

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 123.000,00 (Arr.)**



8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10. e soggetto all'imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge;

Massa li' 14/03/2023

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

Si Allega :

- **Doc. Catastale.**
- **Formalità ipotecarie**
- **Titoli di provenienza**
- **Elaborato grafico illustrativo**
- **Titoli edilizi**
- **Doc. Fotografica**

