
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N.R.G. E.I. 77/2023
data udienza:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione Civile

Esperto alla stima: Bernardo Pisani
Codice fiscale: PSNBNR74T17B832E
Studio in: Via Toniolo 8 - Carrara
Telefono: 0585/55036
Email: geom.pisani@virgilio.it
Pec: bernardo.pisani@geopec.it



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
VIA PISA 40

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione Civile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Unità immobiliare posta in piano Primo.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	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	10



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Marina di Massa**
VIA PISA 40

Lotto: 001 - Abitazione Civile

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

Certificato ultra ventennale rilasciato dalla Conservatoria dei Registri di Massa Carrara - Visura catastale storica, elaborato planimetrico.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare posta in piano Primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: MARINA DI MASSA, VIA PISA 40

Note: Unità immobiliare posta in piano primo ad uso residenziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **150**, particella **163**, subalterno **6**, indirizzo VIA PISA 40, piano 1, comune MASSA, categoria A2, classe 5, consistenza 4,5, superficie 85, rendita € 708,84

Confini: NORD SU CORTE CONDOMINIALE IDENTIFICATA AL SUBALTERNO 26, A SUD CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB 27, AD EST CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA AL SUBALTERNO 7 ED AD OVEST CON STRADA COMUNALE VIA PISA.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è riscontrata la presenza di un vano ad uso ripostiglio/dispensa ricavato sottraendo superficie al vano ad uso soggiorno/angolo cucina che non è riportato all'interno della planimetria catatsale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica catastale DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Si precisa che detta variazione catastale, non sana la situazione urbanistica che non prevedeva, nel progetto rilasciato, la presenza del ripostiglio

Presentazione di pratica catastale Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: La conformità catastale ovviamente presuppone la regolarità urbanistica o la rimessa in pristino, come da progetto edilizio e variante finale e conformità urbanistica finale presentata.

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

NO



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona posta a circa 1.00 KM dal mare di Marina di Massa Zona a vocazione residenziale.

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale GE-LI Circa 4 km, Fermate bus pubblici Circa 1 km, Stazione ferroviaria - Massa- Circa 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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.

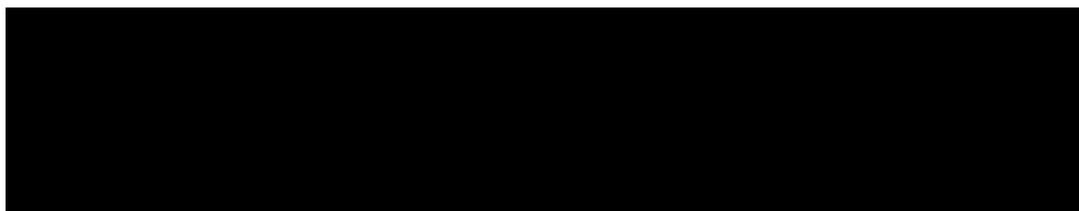
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

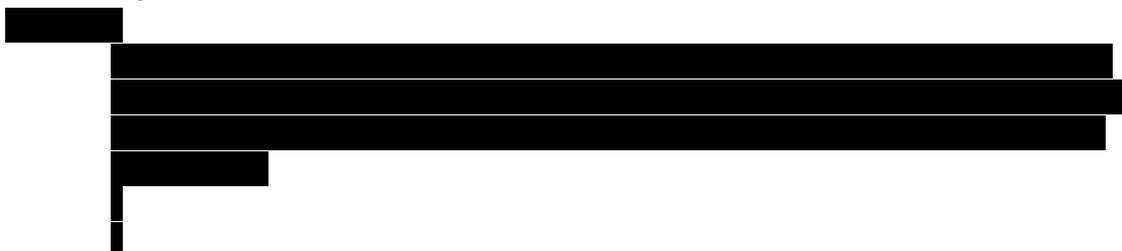
[REDACTED]



01/07/2014 ai nn. 5325/536



4.2.2 Pignoramenti:



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: 1214,86.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 3948,26. Come da bilancio consuntivo approvato ed allegato alla presente. Si precisa che le spese insolte sono pari ad € 3948,26

Millesimi di proprietà: Millesimi generali 65,68; millesimi scale e ascensore 85,78; Androne 71,38;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - fabbricato dotato di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di Prestazione energetica allegato al contratto di affitto dell'immobile (Classe energetica - D-) è datato 26/04/2014 durata della sua validità 10 anni, pertanto risulta scaduto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



Avvertenze ulteriori: Non specificato

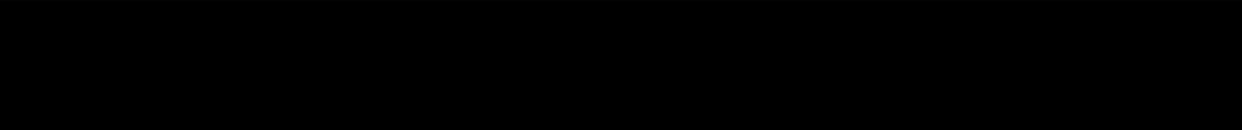
5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI



6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 60394/2008 e successive varianti.



Presentazione in data 27/05/2008 al n. di prot. 0024981

Rilascio in data 27/05/2008 al n. di prot. 0024981

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2010 al n. di prot. 0050747

NOTE: La presente pratica edilizia è stata presentata con DIA del 27/05/2008 n. 60394 e successive varianti (Dia 61658 del 09/04/2009, scia del 28/09/2010 e variante finale del 08/10/2010. Agibilità del 26/10/2010 prot. 0050747

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La realizzazione di un vano ad uso ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia (Cila Tardiva)

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione di piccolo vano ad uso ripostiglio

Cila tardiva: € 2.400,00

Oneri Totali: € 2.400,00

Note: La regolarizzazione del vano ad uso ripostiglio, comporterà la presentazione di pratica edilizia cila tardiva, presso gli uffici urbanistici del Comune di Massa-

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	n 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	CD_AD città diffusa ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	ART 29
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Unità immobiliare posta in piano Primo**

L'immobile in oggetto ricade all'interno di un fabbricato sito nel Comune di Massa Via Pisa 40, composto da quattro piani fuori terra, all'interno del quale sono ubicate dieci unità ad uso abitazione. Inoltre, sono presenti undici unità ad uso posto auto scoperto poste nella corte di pertinenza del fabbricato. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posto in piano primo (secondo fuori terra) adibito a civile abitazione, raggiungibile mediante scale condominiali interne o ascensore condominiale. Detta unità è composta da ampio vano ad uso soggiorno ed angolo cucina, piccolo ripostiglio/dispensa, un piccolo disimpegno che permette di accedere alla zona notte composta da due camere singole, un bagno di servizio ed un bagno (cieco) presente in una delle due camere da letto. Inoltre vi sono due balconi che servono direttamente il soggiorno e la camera da letto. Internamente l'unità immobiliare è rifinita con pavimentazione in ceramica/gres, pareti e soffitto intonacato al civile e tinteggiate. Le finestre sono in alluminio in buone condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,18**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 23/10/2009 con DIA 61658

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N. civico 40; ha un'altezza utile interna di circa m. h. media



2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di causa si presenta in buone condizioni di manutenzione (la sua ristrutturazione risale all'anno 2009). Pavimentazione in gres, infissi in alluminio in buone condizioni, avvolgibili, porta interna in legno tamburato. Altezza media interna mt. 2.70 circa

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone Riferito limitatamente a: si riferisce alla lavanderia

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	come da certificazione di abitabilità del 26/10/2010

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a condensazione
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Dichiarazione agibilità del 26/10/2010

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata determinata assommando le superfici interne, mentre la superfici dei balconi, sono state computate al 30%, per quanto riguarda il valore unitario, acquisiti i valori OMI (secondo semestre 2023)ed eseguite ricerche presso agenzie immobiliari di zona, si è ritenuto congruo la quotazione di € 2600,00 a mq



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione posto in piano primo	superf. interna lorda	79,45	1,00	79,45
Balconi	sup lorda di pavimento	21,73	0,30	6,52
		101,18		85,97

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:**

Si è adottato un valore di stima comparativa, usufruendo dei valori OMI Tratti sulla base delle quotazioni di mercato ottenute tramite agenzie immobiliari di zona.

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-CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e delle agenzie immobiliari d zona.

8.3 Valutazione corpi:**Unità immobiliare posta in piano Primo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 223.522,00.

Per i criteri di stima si è fatto riferimento ai valori Omi del secondo semestre dell'anno 2023 e ricerche presso agenzie immobiliari di zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione posto in piano primo	79,45	€ 2.600,00	€ 206.570,00
Balconi	6,52	€ 2.600,00	€ 16.952,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 223.522,00
Valore corpo			€ 223.522,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 223.522,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 223.522,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare posta in piano Primo	Abitazione di tipo civile [A2]	85,97	€ 223.522,00	€ 223.522,00

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%)	€ 33.528,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Unità immobiliare posta in piano Primo**

Certificato energetico presente: NO

L'attestato di Prestazione energetica allegato al contratto di affitto dell'immobile (Classe energetica - D-) è datato 26/04/2014 durata della sua validità 10 anni, pertanto risulta scaduto.

Pendenze condominiali:**- Unità immobiliare posta in piano Primo**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3948,26

Come da bilancio consuntivo approvato ed allegato alla presente. Si precisa che le spese insolute sono pari ad € 3948,26

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€187.093,70
--	--------------------

Allegati

Documentazione Urbanistica(concessione edilizia)

Documentazione catastale e Registri Immobiliari

Valori Omi

Documentazione grafica - Stato Concessionato - Attuale - Raffronto

Certificato stato di residenza e di matrimonio

Documentazione millesimi di proprietà

Documentazione fotografica

Data generazione:

13-08-2024

L'Esperto alla stima

Bernardo Pisani