

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **77/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino - Laura Sorrentino**

**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**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

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**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposata - Data Matrimonio: 16-05-2015

#### **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 catastale.**

**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:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2022 per l'importo di euro 9.600,00

Registrato a MASSA-CARRARA il 30/05/2022 ai nn.001684-serie3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 14/05/2025

**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:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 220000,00 ; A rogito di Faggioni Giulio in data 30/06/2014 ai nn. 40901/18297; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/07/2014 ai nn. 5325/536

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 58745,40; Importo capitale: € 29372,70 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/12/2019 ai nn. 10991/1430

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 23/06/2023 ai nn. 962 iscritto/trascritto a Massa in data 21/07/2023 ai nn. 7164/5774;

*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 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

**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**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/01/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/10/2000 al 31/10/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 60394/2008 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

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 posta 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****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposata - Data Matrimonio: 16-05-2015

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

**Impianti:**

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

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|   |  |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 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 condensatione                |
| 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 sommando 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          | 21,73                       | 0,30   | 6,52                   |

|  |           |        |  |       |
|--|-----------|--------|--|-------|
|  | pavimento |        |  |       |
|  |           | 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<br>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:**

| <i>ID</i>                           | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero<br/>medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| Unità immobiliare<br>posta in piano | Abitazione di tipo<br>civile [A2] | 85,97                   | € 223.522,00                             | € 223.522,00                      |

|       |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|
| Primo |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|

**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:**

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

**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:

03-10-2024

L'Esperto alla stima

**Bernardo Pisani**