

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

**N.R.G. E.I. 11/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Edificio unifamiliare con corte pertinenziale**

**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  
VIA DELLE GORINE 28-B

## INDICE

**Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con corte pertinenziale**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione  
VIA DELLE GORINE 28-B

### **Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con corte pertinenziale**

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

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

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione unifamiliare.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS) CAP: 54100, Via delle Gorine 28-B**

Note: Edificio Unifamiliare circondato da corte esterna esclusiva

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **117**, particella **307**, subalterno **1**, indirizzo Via delle Gorine 28-B, piano T, comune MASSA, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, superficie 114, rendita € 497,09

Derivante da: Rasori Simone e Salvatori Marina

Confini: SUDEST con mappale 313; A NORD con mappali 308,993; a SUDOVEST con Mappale 173.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria depositata in atti con protocollo 23786 del 21/03/2002, non sono state riscontrate irregolarità rispetto allo stato legittimo Amministrativo. Le opere difformi, dello stato attuale rilevato, rispetto lo stato legittimo non possono essere sanate per cui dovranno essere ripristinati i luoghi e non la planimetria catastale.**

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

Non specificato

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

Zona a vocazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:** Stazione ferroviaria circa 1 km, Fermate bus pubblici Circa 0,5 km, Casello Autostradale Circa 5 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

### 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, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di CATTANEO LUIGI in data 05/06/2008 ai nn. 16644/6747; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/06/2008 ai nn. 6116/1194

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP. TRIBUNALE -MS- in data 12/01/2023 ai nn. 22 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 22/02/2023 ai nn. 1642/1294;

##### 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

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **03/06/2003**. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/06/2003 al 09/06/2008. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/07/2008 al. 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.

Note: Nell'atto sopra citato viene riportato diritto di passo a piedi e con veicoli, come riportato nell'atto a rogito notaio Guidoni in Massa in data 09.07.1979. Registrato a Massa il 25.07.1979 ai n. 1123/1124 e trascritto il 01.08.1979 ai n. 3581/\*3582

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 90-06-30S del 23-06-1990 Sanatoria da Condono Edilizio

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ABITATIVO

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 13279-4776

Rilascio in data 23/06/1990 al n. di prot. 90-06-30S

Abitabilità/agibilità in data 12/09/1996 al n. di prot. 5049/S

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria L.R. 52/99 numero 50028

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Presentazione in data 15/01/2002 al n. di prot. 1826

Rilascio in data 21/03/2002 al n. di prot. 50028

Numero pratica: DIA N.51228

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria senza modifiche prospettiche

Presentazione in data 27/08/2002 al n. di prot. 37403

Rilascio in data 30/08/2002 al n. di prot. 6383

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La chiusura del portico sulla parete verticale verso l'esterno chiusa mediante opere murarie e infissi esterni; Demolizione della parete divisoria tra ambiente abitabile e portico; chiusura della finestra verso l'esterno; trasformazione di un pergolato in veranda mediante realizzazione di copertura opaca anziché aperta e chiusura delle pareti verticali con infissi in alluminio; Tamponatura di porta di collegamento tra soggiorno e camera.

Regolarizzabili mediante: Opere non sanabili, ma sola rimessa in pristino delle opere realizzate abusivamente

accessori esterni in legno e strutture metalliche poste all'interno della fascia di rispetto ferroviario. Il tutto come individuato in giallo e rosso nelle tavole allegate: € 3.000,00

portico comprensivo di trasporto alla pubblica discarica e ripristini: € 3.500,00

Realizzazione di parete in muratura compreso rifinitura con intonaco e tinteggiatura. : € 1.200,00

Apertura della finestra, compreso la fornitura e posa della soglia e dell'infisso e persiana: € 3.500,00

rimozione della copertura inerente il vano ad uso veranda e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica, così da riportarlo a pergolato come da atti amministrativi. : € 1.500,00

Rimozione delle pertinenze esterne compreso trasporto alla pubblica discarica e ripristini vari. : € 2.500,00

Demolizione di tamponatura, ripristini murari e fornitura e posa in opera di porta : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 17.200,00**

Note: Opere di ripristino allo stato legittimo: Rimozione infissi eterni che delimitano il porticato e la veranda (ex pergolato); demolizione parziale delle murature che delimitano il porticato; costruzione della parete divisoria in laterizio intonacato e tinteggiato che delimitava il portico dall'ambiente abitativo; demolizione di tamponatura di porta di collegamento tra soggiorno e camera; demolizione parziale della muratura per riaprire apertura esterna e fornitura e posa di infisso esterno in alluminio; Rimozione del

manto di copertura e dello scempiato in legno dell'ex pergolato, rimozione degli infissi in alluminio dell'ex pergolato, ripristino dei travicelli che definiscono il pergolato; rimozione degli accessori esterni in legno e strutture metalliche poste all'interno della fascia di rispetto ferroviario. Il tutto come individuato in giallo e rosso nelle tavole allegate

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	117 del 20/07/2021
Zona omogenea:	Sistema territoriale di pianura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137. Fasce di rispetto stradali e ferroviarie - Art. 30 Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico. Art. 133-134 strada di progetto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7,5 ml
Volume massimo ammesso:	619,50 mc se si demolisce porzione del fabbricato o si ricolloca nel lotto fuori dalla fascia di rispetto ferroviaria
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	371,70mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Attualmente sono presenti difformità edilizie ed urbanistiche.

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura esterna del portico posto ad Est, mediante opere murarie e infissi esterni; Demolizione della parete divisoria tra ambiente abitabile e portico; Chiusura della finestra lato Sud. Trasformazione del pergolato in veranda mediante realizzazione di copertura in legno e laterizio e chiusura delle pareti verticali con infissi in alluminio. Realizzazione di strutture esterne, in legno e metallo, poste nella fascia di rispetto ferroviario.

Regolarizzabili mediante: Opere non sanabili, ma sola rimessa in pristino delle opere realizzate abusivamente

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

Trattasi di Edificio unifamiliare circondato da corte pertinenziale esclusiva. L'edificio è composto da una struttura in muratura portante ad un unico piano, terra-tetto. L'edificio è rifinito esternamente con intonaco civile e tinteggiato. La copertura è composta da due falde inclinate in legno e rifinitura a vista con tegole in laterizio e canale in rame. Gli infissi esterno sono in alluminio doppio vetro in parte protetti da persiane ed in parte a vista. Internamente si trovano distribuite una ampia cucina, due ampi bagni, due camere disimpegnate dall'ampia zona giorno. Una veranda separa le camere dalla corte esterna. La veranda non risulta regolarmente licenziata e dovrà essere almeno parzialmente rimossa fino a ripristinare il pergolato regolarmente licenziato. La chiusura del portico sul lato Sud-Est dovrà essere rimossa per ripristinare il portico aperto come dagli atti amministrativi legittimi. La parete di separazione tra il portico e l'abitazione dovrà essere ripristinata, così come andrà riaperta la finestra precedentemente esistente. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo a gpl con bombola interrata e distribuzione a collettori con piastre radianti a vista. Sono presenti gli impianti elettrici, idrici, di acqua calda sanitaria e di scarico, mentre manca l'allacciamento alla fognatura per cui è stata disposta una fossa biologica a manutenzione programmata. L'immobile, come dalle autorizzazioni Amministrative Comunali, è composto da una cucina pranzabile, un soggiorno, due camere e due servizi igienici, un porticato ed un patio con pergolato. Dal sopralluogo, l'immobile in oggetto, risulta modificato senza legittimità edilizia ed urbanistica rilasciata dal Comune di Massa. Le difformità riscontrate, riguardano la chiusura del portico tramite vetrate e pareti, la demolizione di parete non portante che divideva il portico stesso dal soggiorno, la chiusura di una finestra, la realizzazione di una veranda chiusa a vetrate apribili e la realizzazione di sua copertura al posto del pergolato. Esternamente la corte è prevalentemente seminata a prato, con alcune pertinenze quali locali accessori con strutture precarie in legno e/o miste legno e acciaio, con coperture in pannelli autoportanti e/o teli in pvc. Tali strutture esterne andranno rimosse in quanto non legittime e ricadenti nel vincolo di rispetto di cui all'art. 137 delle NTA.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.137,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: condono edilizio 90-06-30S del 23/06/1990; C.E.50028 del 21/03/2002; Dia 30/08/2002 N° 51228

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002-08-30

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 28/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente ed esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</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> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</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 e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: cisterna interrata
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>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata reperita documentazione di conformità, o dichiarazione di rispondenza dell'impianto. Mancando detta documentazione non è possibile dichiararlo a norma.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoautonomo a radiatori
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata reperita documentazione di conformità, o dichiarazione di rispondenza dell'impianto. Mancando detta documentazione non è possibile dichiararlo a norma.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata reperita documentazione di conformità, o dichiarazione di rispondenza dell'impianto. Mancando detta documentazione non è possibile dichiararlo a norma.

**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
---	----

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

La superficie commerciale è stata determinata assommando le superfici interne ed incrementandole del 10%, mentre la superficie del portico è stata computata al 35%. Per il valore unitario, si sono acquisiti i valori OMI ( primo valore 2023 ) e si sono eseguite ricerche presso agenzie immobiliari in zona, si è ritenuto congruo la valutazione di € 1600,00 a mq. Si precisa che nella valutazione si è tenuto conto dei vincoli presenti ( ferroviario e stradale ).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
Portico	sup reale lorda	21,50	0,35	7,53
corte pertinenziale	sup reale lorda	297,00	0,10	29,70
Pergolato	sup lorda di pavimento	23,00	0,35	8,05
Corte pertinenziale interessata da fascia di rispetto e vincoli	sup lorda di pavimento	719,00	0,03	21,57
		<b>1.137,50</b>		<b>143,85</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero 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 del mercato ottenuto tramite agenzia 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 Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 230.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	77,00	€ 1.600,00	€ 123.200,00
Portico	7,53	€ 1.600,00	€ 12.048,00
corte pertinenziale	29,70	€ 1.600,00	€ 47.520,00
Pergolato	8,05	€ 1.600,00	€ 12.880,00
Corte pertinenziale interessata da fascia di rispetto e vincoli	21,57	€ 1.600,00	€ 34.512,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 230.160,00
Valore corpo			€ 230.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 230.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 230.160,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione unifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	143,85	€ 230.160,00	€ 230.160,00

**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% )	€ 34.524,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.200,00

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

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- Abitazione unifamiliare**

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>€178.436,00</b>
--	--------------------

Data generazione:  
09-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Bernardo Pisani**