

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **76/2022**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Marco Piazza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Christian Innocenti
Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **antona**
via polini 3 già via ss annunziata 205

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	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.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	10

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione antona
via polini 3 già via ss annunziata 205

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS) frazione: antona, via polini 3 già via ss annunziata 205

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 40 ,
particella 445, subalterno 1, indirizzo via ss annunziata 205, piano T-1-2-3-4, comune massa,
categoria a/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 126, rendita € 266,49

Derivante da: atto di acquisto a rogito notaio di fazio del 26-9-05 rep 7007 racc 376

Confini: via polini, mappali 444, 1148 e 548

Note sulla conformità catastale: **in realtà l' indirizzo è via polini 3**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: residenza desunta dell' atto di pignoramento

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stata rilivata una diversa distribuzione degli spazi interni ed errata indicazione di una delle altezze interne

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni ed errata indicazione di una delle altezze interne

nuovo docfa: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della frazione montana di antona, zona a destinazione residenziale che si trova a circa mezz' ora di auto dal centro cittadino; gli immobili della frazione sono solo in parte utilizzati in maniera continuativa, la maggior parte delle abitazioni presenti, come quella de quo, è

raggiungibile soltanto per mezzo di uno stradello pedonale, caratterizzato da pendenze e dislivelli che non lo rendono accessibile alle persone disabili, peraltro anche per i soggetti senza problemi di mobilità risulta difficoltoso il trasporto di beni dal parcheggio situato a margine della viabilità carrozzabile alle abitazioni.

Caratteristiche zona: in centro storico 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: agricole-boschive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus circa 200m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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: € 127500; Importo capitale: € 85000 ; A rogito di notaio di fazio in data 26/09/2005 ai nn. 7008/377; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 27/09/2005 ai nn. 10427/1998

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 18/08/2022 ai nn. 1670 iscritto/trascritto a massa

carrara in data 05/10/2022 ai nn. 10007/7815;

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/07/2013 ai nn. 943 iscritto/trascritto a massa carrara in data 06/09/2013 ai nn. 7628/5908;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: predisposta il 3-5-23*

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 dal 19/02/1994 al 25/09/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: risulta trascritta accettazione tacita di eredità a rogito notaio di fazio trascritta a massa carrara l' 08/11/2013 ai nn.9235/7139 e 9236/7140 inerente l' atto di compravendita del 2005 rep. 7007/376 di cui sopra e l' atto di compravendita del 1994 rep. 15264 di cui sopra

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/10/1994 al 25/09/2005 . 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 26/09/2005 al 18/08/2022 . 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: DIA 56603 del 17-11-05

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento scala (tra p1 e p2), sostituzione pavimento piano terzo, adeguamento impianti wc, oltre opere di manutenzione ordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 17/11/2005 al n. di prot. 56603

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: la pratica risulta ancora aperta in quanto non è stata depositata la fine lavori

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il raffronto tra il rilievo ed i grafici della dia ha messo in evidenza modeste modifiche alla partizione interne e alla conformazione della scala oltre che scostamenti tra le quote altimetriche di progetto e quelle ad oggi rilevabili in situ, queste ultime dovute probabilmente ad errori di rilievo

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e strutturale

Descrizione delle opere da sanare: modifiche alla partizione interna e della scala

sanatoria edilizia e strutturale: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: si segnala che la scala di progetto realizzata non risulta agibile, inoltre si esprimono perplessità in relazione allo stato legittimo rappresentato nel grafico allegato alla dia in relazione alla legittimità del bagno, in quanto in assenza di titoli edilizi precedenti, ovvero facendo riferimento alla documentazione catastale disponibile, è emerso che il predetto bagno non era presente nell' accastamento del 1943 ma è stato accatastato soltanto nel 1960 e quindi l' intervento di realizzazione successivo al 1941 avrebbe richiesto un' autorizzazione edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	d.c.c. 142 del 30-7-2019
Zona omogenea:	sistema territoriale pedemontano Tessuto CS.PE1-CS.MO1
Norme tecniche di attuazione:	art 27

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L' immobile ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- Paesaggistico in quanto ricade in area contigua al parco delle apuane
- PFE pericolo frana elevato.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Si tratta di un terratetto elevato su quattro piani fuori terra, dei quali il piano terreno è adibito a ingresso, bagno cieco e cucina, il primo a soggiorno, il secondo a camera da letto come pure il terzo, dal terzo piano per tramite di scala retrattile ed abbaino si accede al lastrico solare di copertura, che risulta essere l' unico sfogo esterno dell' immobile; si precisa che alcune delle scale di collegamento tra i vari piani presentano rampe con pedate assai ridotte e quindi la loro percorribilità risulta assai poco agevole. **NOTA BENE** vista l' instabilità della scala non è stato possibile accedere al lastrico di copertura.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: residenza desunta dell' atto di pignoramento

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,85**

E' posto al piano: terra, primo, secondo, terzo e quarto (terrazza a tetto)

L'edificio è stato costruito nel: ante 41

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ma sempre inferiore a 270cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 (oltre il piano del lastrico solare) piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (oltre il piano del lastrico solare)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta in stato di abbandono, tale circostanza, unitamente alla tecnologia costruttiva e all' esposizione, ne ha comportato il significativo degrado, in particolar modo è stata rilevata umidità di risalita negli intonaci del piano terra e infiltrazioni dalla copertura a terrazza; le finiture interne sono datate e ci informano che gli interventi più recenti debbono essere stati davvero modesti; in virtù delle ridotte altezze interne, dello sviluppo dell' immobile su 4 piani, della ridotta distanza tra l' edificio de quo e quello antistante, delle scarse condizioni di accessibilità al bene si può affermare che la sua qualità e vivibilità sono alquanto ridotte.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo condizioni: da ristrutturare Note: come anticipato non è stato possibile accedere alla terrazza ma dal piano sottostante sono ben visibili le infiltrazioni di acqua di pioggia
Fondazioni	Note: questi elementi strutturali non sono accessibili
Scale	tipologia: a rampa unica ubicazione: interna condizioni: da ristrutturare Note: come anticipato le pedate sono assai ridotte e ne deriva una scarsa fruibilità delle scale stesse
Solai	tipologia: legno Note: a giudicare dalle vistose travi ricalate e rivestite con pannellature e tenuto conto della vetustà e localizzazione dell' immobile si può ipotizzare che si tratti di solai di legno e mezzane
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: copertura a terrazza Note: si precisa che non è stato possibile accedere alla terrazza di copertura
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Note: l' ultimo piano è pavimentato con cementine
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: acciaio condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia Note: trattandosi di immobile molto risalente e non essendo in possesso di alcuna certificazione non si può esprimere alcun giudizio
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale Note: trattandosi di immobile molto risalente e non essendo in possesso di alcuna certificazione o verbale di allaccio alla fognatura pubblica non si può esprimere alcun giudizio

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano Note: trattandosi di immobile molto risalente e non essendo in possesso di alcuna certificazione non si può esprimere alcun giudizio
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale Note: trattandosi di immobile molto risalente e non essendo in possesso di alcuna certificazione non si può esprimere alcun giudizio
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio Note: trattandosi di immobile molto risalente e non essendo in possesso di alcuna certificazione non si può esprimere alcun giudizio

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	trattandosi di immobile molto risalente e non essendo disponibili certificazioni non si può esprimere alcun giudizio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	trattandosi di immobile molto risalente e non essendo disponibili certificazioni non si può esprimere alcun giudizio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici successivamente sono state incrementate del 10%, la superficie del lastrico solare è stata computata al 25% per i primi 25mq ed al 10% per i restanti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 700,00 a mq, in considerazione del livello manutentivo oltre che di quello delle finiture ed in ragione delle forti limitazioni all' utilizzo imposte dalla concezione architettonica dell' immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	71,10	1,10	78,21
lastico	sup lorda di pavimento	6,75	1,00	6,75
		77,85		84,96

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/20 -2/22

Zona: Massa R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520/670

Valore di mercato max (€/mq): 780/1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi a cinque semestri dal secondo del 2020 al secondo del 2022, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 520-1000 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano intorno ai 1.000,00 euro a metro quadro per immobili in buono stato di manutenzione. Sulla base delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, della sua metratura, della sua tipologia e del contesto in cui si inserisce, si è ritenuto opportuno come valore a metro euro 700,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti sulla zona di massa; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per immobili residenziali i valori minimi oscillano intorno a 520/670 €/mq mentre quelli massimi intorno a 780/1000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.472,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	78,21	€ 700,00	€ 54.747,00
lastico	6,75	€ 700,00	€ 4.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.472,00
Valore corpo			€ 59.472,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.472,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.472,00

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 popolare [A4]	84,96	€ 59.472,00	€ 59.472,00

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%)	€ 8.920,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00

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:	€ 46.951,20
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Allegati

Allegato 1 – documentazione catastale: visure storiche e planimetria catastale
 Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica: dia 56603 del 17-11-05
 Allegato 3 – documentazione ipocatastale: ispezione al 3-05-2023
 Allegato 4 – Fonti relative alla stima: Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2020 al secondo semestre 2022 inerenti il Comune di Massa zona R1
 Allegato 5 – Atto di provenienza
 Allegato 6 – Estratto per riassunto dell' atto di matrimonio

Data generazione:

09-05-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti