

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 42/2023

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
condominiale

Esperto alla stima: Stefano Grassi
Codice fiscale: GRSSFN71C02L833A
Email: grassi.stefano@outlook.it
Pec: stefano.grassi2@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Fossone, 29

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento condominiale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - Appartamento con garage.....	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.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	9

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Fossone, 29

Lotto: 001 - Appartamento condominiale

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Luigi Grasso Biondi, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché l'estratto di mappa catastale.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con garage.

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, Via Fossone, 29 - fabbricato A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **145**, particella **409**, subalterno **13**, indirizzo Via Fossone, 29, scala Fabbricato A, piano 1, comune MASSA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 55, rendita € 454,48

Derivante da: Atto del 03/07/2007 Pubblico ufficiale ROSSI MARIO Sede PARMA (PR) Repertorio n. 45129 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5130.1/2007 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 09/07/2007

Confini: L'appartamento confina lato mare con corridoio condominiale, lato Carrara con altra unità immobiliare e lato monti e Viareggio si affaccia sul balcone ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **145**, particella **409**, subalterno **20**, indirizzo Via Fossone, 29, scala Fabbricato A, piano 1, comune MASSA, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 47,26

Derivante da: Atto del 03/07/2007 Pubblico ufficiale ROSSI MARIO Sede PARMA (PR) Repertorio n. 45129 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5130.1/2007 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 09/07/2007

Confini: Il garage confina lato Carrara con terrapieno, lato mare e monti con altri garage e lato Viareggio affaccia su corsia condominiale

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento - Rispetto alla planimetria catastale in atti risulta non presente la parete con apertura di collegamento fra la zona giorno e la zona notte.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza di parete

Presentazione docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Garage - Nessuna

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento è posto a piano primo all'interno della "Residenza Barbara" in una zona residenziale con aumento della popolazione residente nei mesi estivi, vista la vicinanza al mare (circa 600 m) che risulta essere completa di servizi e infrastrutture. In tale zona l'edificato prevalente risulta essere quello costituito da fabbricati condominiali a destinazione residenziale. Nel raggio di circa 1 km sono presenti i servizi di prima necessità quali Farmacie, Ufficio Postale, banche e supermercati.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Forte dei Marmi, Carrara, Lucca.

Attrazioni paesaggistiche: Mare - Parco Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina - Centro storico della città di Massa - Villa della Rinchiostro.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Massa Centro (MS) 4.5 km, Casello Autostradale Massa 2.6 km, Fermata autobus 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato al momento del sopralluogo da [REDACTED] (Compagna dell'esecutato)

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:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA in data 23/03/2023 ai nn. 603 iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 12/04/2023 ai nn. 3483/2799;

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** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 550000; Importo capitale: € 275000; A rogito di Notaio Rossi Mario in data 03/07/2007 ai nn. 45130/5414; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 07/07/2007 ai nn. 8304/2093

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000; A rogito di Notaio Figlioli Rosanna in data 07/05/2012 ai nn. 979/541; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 24/05/2012 ai nn. 4245/467

- **Ipoteca legale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 416500,76; Importo capitale: € 208250,38; A rogito di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 09/02/2015 ai nn. 213/6615; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 10/02/2015 ai nn. 1017/106

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 10182,30; A rogito di Tribunale di Massa in data 17/08/2017 ai nn. 2223; Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 02/10/2018 ai nn. 8875/1187

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: € 7500,00.

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: € 5259,87. Debito nei confronti del condominio vedasi allegato A05

Millesimi di proprietà: Fondo cassa 45.21/1000 millesimi di proprietà generale (Fabbricato A e Fabbricato B) e 73.41/1000 sul fabbricato A. Trattasi di un super condominio con spese di gestione delle parti comuni fra i due fabbricati e spese specifiche per il fabbricato ove si trova il bene, nel caso del sig. Stella trattasi del fabbricato A. (Vedasi allegato A05)

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rossi Mario, in data 03/07/2007, ai nn. 45129/5413; trascritto a Massa - Carrara, in data 07/07/2007, ai nn. 8303/5130.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/01/1981 al 22/03/1986. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 15/01/1981, ai nn. 21223/4873.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/03/1986 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 22/03/1986, ai nn. 29.671/8174; trascritto a Massa - Carrara, in data 27/03/1986, ai nn. 2320/1696.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°77-08-75 del 30.08.1977 e successive varianti.

Intestazione: Briglia Natale - Rizieri Giovanna

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di due fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Concessione Edilizia n°78-5-20 del 26.05.1977 (Variante alla 77-08-78)

Intestazione: Sforza Dante

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di due fabbricati
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot. -
 Rilascio in data al n. di prot. -
 Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: Concessione Edilizia n°80-7-14 del 14.07.1980 (variante alla 78-05-20)
 Intestazione: Sforza Dante
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Realizzazione di fabbricato di civile abitazione - Fabbricato A e Fabbricato B
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot. -
 Rilascio in data 14/07/1980 al n. di prot. -
 Abitabilità/agibilità in data 29/11/1980 al n. di prot. 62/80

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla disanima della planimetria catastale (stato legittimo, vedasi nota) e quanto essere lo stato dei luoghi è emerso che non vi è la parete di divisione fra la zona giorno e la zona notte.

Regolarizzabili mediante: Cila tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Parete di divisione zona giorno - zona notte

CILA tardiva: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Visto che non è stato possibile reperire la pratica edilizia negli archivi comunali, vedasi lettera allegata, come stato legittimo viene considerata la planimetria catastale redatta dall'Arch. Raffo Marcello e presentata al catasto di Massa - Carrara il 15.10.1980. Si fa presente che durante le ricerche della concessione edilizia 7-14-80, il sottoscritto ha rinvenuto una pratica di sanatoria del condominio, nello specifico il fabbricato A, per variazione dei prospetti (Prot. 2015/00039745 del 01.09.2015) che risulta essere stata archiviata. Verrà allegata alla presente copia dello stato sovrapposto. Si fa presente inoltre che il vano lato mare - Viareggio adibito a camera in realtà non ha e non aveva anche al momento della realizzazione i requisiti minimi per essere considerato come camera da letto. Non essendo stato possibile reperire elaborati grafici, non è dato sapere se la destinazione d'uso fosse stata armadi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n° 142 del 30.07.2019 e per le parti ripubblicate con delibera n° 117 del 20.07.2021
Zona omogenea:	CD_MDB Sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità (art. 30)
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: di cui al punto **A - Appartamento con garage**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Massa (MS), viene di seguito più precisamente descritto.

Trattasi di appartamento con garage pertinenziale posti rispettivamente a piano primo e interrato del condominio denominato "RESIDENZA BARBARA" di forma inscrivibile in un rettangolo di circa 6.95 m per 6.60 m, di dimensioni lorde pari a circa 46 mq escluse le terrazze di superficie lorda pari a 20 mq.

L'appartamento è costituito da un soggiorno cottura, un bagno e due camera da letto, il tutto corredato da un balcone che si sviluppa sul lato monte e Viareggio.

L'accesso principale su Via Fossone immette nella viabilità condominiale e tramite la scala del fabbricato A si accede all'appartamento ubicato al piano primo e mediante rampa nel locale seminterrato ove si trova il box auto.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si veda l' allegato A08 stato di fatto redatta dal sottoscritto in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: primo - seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 appartamento - 2.40 box auto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' appartamento risulta essere in buone condizioni di manutenzione, con impianti, al momento del sopralluogo, funzionanti.

Il box auto risulta essere in buone condizioni

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI
Note	Impianto a norma alla data di esecuzione delle ope-

	re, si fa riferimento alla relativa denuncia di abitabilità n° 62/80 del 29.11.1980
--	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Corpi scaldanti
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI
Note	Impianto a norma alla data di esecuzione delle opere, si fa riferimento alla relativa denuncia di abitabilità n° 62/80 del 29.11.1980

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato secondo i criteri di calcolo della superficie commerciale, considerando che: - i muri perimetrali vengono calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm incidendo al 100%; - i muri perimetrali in comunione vengono calcolati fino allo spessore massimo di 25 cm incidendo al 50%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	20,00	0,40	8,00
Box auto	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00
		82,00		62,00

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:**

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con altri appartamenti nella zona di Marina di Massa aventi caratteristiche simili e viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (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 Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare);;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 2.050,00 €/mq a 2.900,00 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con garage.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo	46,00	€ 2.500,00	€ 115.000,00
Terrazza	8,00	€ 2.500,00	€ 20.000,00
Box auto	8,00	€ 2.500,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.000,00
Valore corpo			€ 155.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con garage		62,00	€ 155.000,00	€ 155.000,00

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%)	€ 23.250,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.259,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00

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

- A - Appartamento con garage

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - Appartamento con garage

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 5259,87
Debito nei confronti del condominio vedasi allegato A05

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.691,00

Allegati

1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- a) Estratto di mappa
- b) Visura analitica per soggetto
- c) Visure storiche immobile – Catasto fabbricati subalterno 13 e 20 (Piena proprietà)
- d) Planimetria catastale subalterno 13 e 20 Piena proprietà)

3) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

- a) Comunicazione di non reperimento pratiche da parte del Comune di Massa
- b) Stato sovrapposto pratica archiviata per sanatoria art. 209
- d) Licenza di Abitabilità 62/80 del fabbricato A

4) ESTRATTI DI PIANO DEL COMUNE DI MASSA

- a) Estratto RU scala 1:2000
- b) Articolo 30 delle NTA
- d) Scheda vincolo Beni Culturali e Paesaggistici scala 1:2000
- e) Scheda vincolo Idraulico PIME scala 1:2000
- f) Scheda vincolo idrogeologico scala 1:2000

5) CONDOMINIO

- a) Spese condominiali insolute

6) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA – CARRARA:

- a) Elenco sintetico delle Formalità
- b) Note di iscrizione o trascrizione dei vari Atti

7) STATO CIVILE

- a) Certificato di matrimonio

8) CONFORMITA' URBANISTICA

- a) Stato Licenziato - Stato di Fatto – Stato Sovrapposto subalterno 13 E 20

9) QUADRO ECONOMICO DI STIMA

- a) Quotazioni Omi
- b) Piante con indicata superficie commerciale
- c) Stima

Data generazione:

03-04-2024

L'Esperto alla stima
Stefano Grassi