

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 5/2017  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-05-2018

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

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**

Codice fiscale: NNCCRS78M27G6280

Partita IVA: 01174540458

Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa

Telefono: 0585869904

Email: [ch.innocenti@libero.it](mailto:ch.innocenti@libero.it)

Pec: [christian.innocenti@ingpec.eu](mailto:christian.innocenti@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via traversa 7 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 81, particella 326, subalterno 5, indirizzo via traversa 4, piano 1, comune massa, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € 411,87

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via traversa 7 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2016 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a massa carrara il 12/10/2016 ai nn.3T/3193 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2020 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2020 Data di rilascio: 30/09/2020

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via traversa 7 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via traversa 7 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via traversa 7 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via traversa 7 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via traversa 7 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via traversa 7 - massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 111.389,60

**Prezzo da occupato:** € 100.000,00



**Beni in Massa (Massa Carrara)**  
Località/Frazione massa  
via traversa 7

**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 (Massa Carrara) CAP: 54100  
frazione: massa, via traversa 7

Quota e tipologia del diritto  
1000/1000 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 81, particella 326, subalterno 5, indirizzo via traversa 4, piano 1, comune massa, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € 411,87

Derivante da: atto di compravendita a rogito notaio de luca rep 15222 racc 9727 stipulato in data 29-7-11 registrato carrara il 2-8-11 al n 4320 serie 1T e trascritto a massa ai n 7080/4951 Millesimi di proprietà di parti comuni: il condominio non è costituito

Confini: Nell' atto di pignoramento è indicato il civico 7 mentre la visura catastale riporta il civico 4. L' immobile confina con Via Traversa, Via Piedimonte e proprietà [redacted] o successivi aventi causa, salvo se altri.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state riscontrate alcune modifiche della partizione interna, in parte legate a probabili errori di rilievo ed in parte alla posa in opera di tramezze costituite da semplici pannellature di legno

Regolarizzabili mediante: messa in pristino e presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: modifiche della partizione interna, in parte legate a probabili errori di rilievo ed in parte alla posa in opera di tramezze costituite da semplici pannellature di legno

messa in pristino: € 500,00

presentazione di nuovo docfa: € 684,40

Oneri Totali: € 1.184,40

**Note sulla conformità catastale: trattandosi di un bene ante 41 per il quale non sono mai stati rilasciati titoli abilitativi, il giudizio sulla conformità catastale coincide con quello relativo alla conformità edilizia**

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

Non specificato

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

si tratta del centro storico di massa, zona residenziale e a traffico limitato, la qualità edilizia ed urbana è buona anche a seguito del rifacimento delle piazze limitrofe e della loro chiusura al traffico

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** biblioteca (buona), uffici comunali (buona), banche (buona), uffici postali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** uffici

**Importanti centri limitrofi:** massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** alpi apuane - spiagge versilia.

**Attrazioni storiche:** centro storico di massa.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300mt, stazione ferroviaria 1,5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2016 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a massa carrara il 12/10/2016 ai nn.3T/3193

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2020

Data di rilascio: 30/09/2020

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

### Opponibilità ai terzi:

Note: NOTA BENE si quantifica in euro 5.400/annui il valore del canone congruo per il bene oggetto di perizia.

## 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 annotata; A favore di [REDACTED]  
Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 319450; Importo capitale: € 159723,35  
; A rogito di notaio de luca in data 29/07/2011 ai nn. 15223/9728; Iscritto/trascritto a  
massa carrara in data 02/08/2011 ai nn. 7081/1142

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED], Derivante da:  
verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/12/2016 ai nn. 8791  
iscritto/trascritto a massa carrara in data 16/01/2017 ai nn. 422/234;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ispezione ipocatastale  
effettuata in data 15-2-18*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 100,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolite** alla data della perizia: Il condominio non risulta  
costituito l'esecutata riferisce che le modeste spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale  
vengono ripartite tra i comproprietari del bene da un condomino

**Millesimi di proprietà:** il condominio non risulta costituito

**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

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 25/01/2005. In forza di GIUSTI TITOLI.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dalle luche, in data  
26/01/2006, ai nn. 63145/20323; trascritto a massa carrara, in data 28/01/2005, ai nn. 786/479.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio de luca, in data 29/07/2011, ai nn. 15222/9727; registrato a massa, in data 02/08/2011, ai nn. 4320/1T; trascritto a massa, in data 02/08/2011, ai nn. 7080/4951.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**  
Nessuna.

**Note sulla conformità edilizia:** Trattandosi di immobile ante 41 sul quale non sono stati eseguiti interventi che eccedono la manutenzione straordinaria senza incidere sulla disposizione interna, si può affermare che il bene ad oggi non è conforme, tuttavia potrà essere regolarizzato mediante eliminazione delle tramezze realizzate con le pannellature in legno e mediante presentazione di nuovo docfa.  
Si specifica che le ricerche svolte presso il settore edilizia non hanno permesso di trovare alcuna pratica edilizia a nome dell' esecutata e dei danti causa.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100, via traversa 7

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Si tratta di un appartamento posto al piano rialzato all' interno di un palazzetto situato nel centro storico di massa, che versa in cattive condizioni di manutenzione. L' immobile è costituito da un locale soggiorno-cottura, da un bagno alquanto angusto e da tre stanze comunicanti ovvero direttamente collegate senza alcun disimpegno, oltre che da un locale ripostiglio/cantina accessibile dall' androne condominiale, ma contiguo all' appartamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **86,00**  
E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1941

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3mt

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il bene sembra essere stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione, che hanno portato alla sostituzione di parte delle pavimentazioni, del pavimento e del rivestimento del bagno e del rivestimento di cucina. Le restanti finiture versano in un mediocre stato di manutenzione, in particolare gli impianti termoidrosanitario ed elettrico risultano di vecchissima realizzazione ed alla attualità certamente non a norma. La partizione interna non valorizza l'immobile che necessiterebbe di un intervento di manutenzione-ristrutturazione radicale.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera**

Strutture verticali materiale: **muratura**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**  
- Note: due locali risultano ancora dotati di vecchie pavimentazioni in cementine

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse**  
- Note: è venuto meno l'intonaco del soffitto di un locale che ora mostra la struttura del solaio in c.a.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**  
- Note: l'ingresso secondario indipendente, ovvero con accesso diretto sulla strada comunale contigua, è a due battenti in legno

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**  
- Note: l'impianto è di vecchissima realizzazione ed alla attualità certamente non a norma







Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale netta	83,00	1,10	91,30
ripostiglio	sup reale netta	3,00	1,10	3,30
		86,00		94,60

**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: 1 2017

Zona: massa carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 2100

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

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;



Ufficio tecnico di massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: massa;

Altre fonti di informazione: Omi 2015-2017 da euro 1.400,00-1.550,00 ad euro 2.100-2.200,00 a metro quadro;

Agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa circa 1.800,00 euro..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	91,30	€ 1.400,00	€ 127.820,00
ripostiglio	3,30	€ 1.400,00	€ 4.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.440,00
Valore Corpo			€ 132.440,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.440,00

#### 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]	94,60	€ 132.440,00	€ 132.440,00

### 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% )

€ 19.866,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.184,40

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 111.389,60

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 100.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 111.389,60