

# **Tribunale di Massa**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **120/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Marco Piazza**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
------------------------------------------------------------

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Aurelia Sud n. 88 - Turano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: **001**

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio **100**, mappali **315** subalterno **10**, **318** subalterno **3** e **342** subalterno **4** (particelle graffate), categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **5 vani**, rendita € **263,39**, intestate a [REDACTED]

[REDACTED] indirizzo Via Aurelia Sud n. 88, piano T-1-2 (Allegato n. 3)

Planimetria: scheda catastale MS0015322 del 12/02/2007 (Allegato n. 4)

- 2 **Stato di possesso:** Occupato [REDACTED]
- 3 **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO
- 4 **Creditori Iscritti:** [REDACTED]
- 5 **Comproprietari:** Nessuno
- 6 **Misure Penali:** NO
- 7 **Continuità delle trascrizioni:** SI
- 8 **Prezzo di vendita del bene:** Lotto unico € 100.500,00

Beni in **Massa (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Turano**  
Via Aurelia Sud n. 88

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100, frazione Turano, Via Aurelia Sud n. 88**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

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

**Dati Catastali:** foglio **100**, mappali **315** subalterno **10**, **318** subalterno **3** e **342** subalterno **4** (particelle graffate), categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **5 vani**, rendita € **263,39**, intestate a [REDACTED]  
[REDACTED], indirizzo Via Aurelia Sud n. 88, piano T-1-2 (Allegato n. 3)

**Planimetria:** scheda catastale MS0015322 del 12/02/2007 (Allegato n. 4)

**Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria scheda MS0015322 del 12/02/2007 non è conforme allo stati di fatto per diversa distribuzione interna.

**Regolarizzabili mediante:** Inoltro di denuncia di variazione al Catasto Urbano per diversa distribuzione interna

**Note:** Si è stimato che per inoltrare la denuncia di variazione al catasto Urbano si dovranno sostenere spese per € 1000, somma che dovrà essere detratta dal valore di stima dell'immobile

**Confini:** fabbricati mappali 189, 331 e 350, corti mappali 469 e 190, sa.

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) Non specificato**

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

La Zona di Turano è situata a circa un chilometro dal centro di Massa ed è caratterizzata da costruzioni di piccola o media dimensione a carattere prevalentemente residenziale con la presenza di alcune attività commerciali di vicinato (allegati n. 1 e 2).

La località non è considerata di pregio ed è si sviluppa lungo la strada statale Aurelia, strada che presenta un notevole flusso di traffico.

Il bene in perizia fa parte di un aggregato di case di vecchia costruzione ubicato a ridosso della strada.

L'appartamento è distribuito ai piani terra, primo e secondo.

Si accede alla proprietà dalla Via Aurelia Ovest attraverso la corte mappale 469; riguardo al diritto di passo esercitato su detta corte non sono stati rintracciati atti che provassero la costituzione di detto diritto (si presume che il diritto di passo a favore dell'appartamento in stiam si sia consolidato per uso ultraventennale).

Sul titolo di provenienza Rogito Notaio Alessandra Bianchi del 23/02/2007 repertorio n. 117904 (Allegato n. 8), riguardo ai presunti diritti sulle corti, a pag 4 reca: *"in particolar modo sono ricompresi nella vendita tutti i diritti ai venditori spettanti sulle corti pertinenti al fabbricato identificate con le particelle 469 di mq 65, 190 di mq 95 e 192 di mq 100 tutte del foglio 100."* Nell'atto si citano dei diritti ma non si specifica bene di che natura e da che cosa siano stati originati.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Massa Centro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:** Occupato [REDACTED]**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 convenzionale annotata contro [REDACTED], Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 290.000; Importo capitale: € 145.000 iscrizione in data 02/03/2007 al n. 533 di particolare

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Trascritto in data 11/11/2016 al n. 7437 di particolare;

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 condominiali scadute ed insolite 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

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari della quota di 1/1, pervenuti alla proprietà in forza di rogito Notaio Alessandra Bianchi del 23/02/2007 repertorio n. 117905 raccolta n. 10276; trascritto a Massa Carrara, in data 02/03/2007 al n. 1680 di particolare (Allegato n. 8).

Note: Il bene immobile è pervenuto ai venditori [REDACTED] in parte in forza di successione di [REDACTED], denuncia di successione registrata a Massa il 08/09/2005 al n. 86 vol. 432, trascritta il 10/02/2006 al n. 789 di particolare, ed il parte in forza di successione legittima di [REDACTED] in Massa il [REDACTED], denuncia di successione registrata a Massa il 30/07/1981 al n. 24 vol. 299, trascritta a Massa il 29/08/1981 al n. 5046 di particolare.

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri immobiliari, per entrambe le successioni, non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA - Denuncia di inizio attività n. 58356 del 25-01-2007 (Allegato n. 11) , Intestata a [REDACTED], fabbricato in Massa Via Aurelia Sud n. 88.

Il progetto prevede la fusione delle due unità immobiliari preesistenti in un'unica sola abitazione tramite la realizzazione di una scala interna che collega il piano terra al piano primo, oltre a variazioni interne.

Sulla DIA (Allegato n. 11b) e sugli atti sostitutivi di notorietà allegati alla DIA( Allegato n. 11c) è stato dichiarato che le unità preesistenti erano state realizzate prima dell'anno 1941.

All'interno del fascicolo non è stata rintracciata a dichiarazione di fine lavori ed il certificate di conformità edilizia

## 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il bene immobile risulta catastalmente un'unica unità immobiliare (Allegato n. 4), così come secondo l'ultimo titolo edilizio la DIA n 58356 del 25/01/2007 (Allegato n. 11), mentre di fatto sono state rilevate due unità immobiliari indipendenti una al piano terra ed una ai piani primo e secondo; le due unità sono dotate ciascuna della propria cucina.

Nel titolo di provenienza rogito Notaio A. Bianchi del 23/02/2007 rep. 117904 (Allegato n. 8) si trasferisce "appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo ed internamente composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e antibagno a piano terra, ripostiglio/disimpegno e terrazzo al piano primo, due camere e terrazzo al piano secondo.

Sia sulle planimetrie catastali che sul grafico allegato alla citata DIA 58356/2007 il piano terra ed il piano primo risultano collegati da una scala interna a chiocciola che è stata eliminata.

Il frazionamento in due unità immobiliari è stato realizzato abusivamente dopo l'anno 2007. Inoltre sono state realizzate, sempre abusivamente, alcune variazioni interne, consistenti nell'abbattimento e nella realizzazioni di alcune tramezzature interne.

A tal proposito si veda l'allegato n. 12 che evidenzia le opere abusive realizzate (Vedi annotazioni sulla Planimetria).

Il frazionamento abusivo non può essere sanato in quanto le due unità create non hanno alcuni dei requisiti sanitari minimi richiesti, non rispetta i parametri dei Regolamenti e contrasta con l'art 30 del Regolamento Edilizio Comunale che prevede che "la superficie minima netta degli appartamenti non può essere inferiore a mq 55"

**Regolarizzabili mediante:** Il frazionamento in due unità, essendo opera abusiva non sanabile, si dovrà procedere al ripristino dei luoghi come nello stato precedente alla esecuzione degli abusi o come rappresentato nello stato di progetto della DIA n 58356 del 25/01/2007.

Alcune delle partizioni interne realizzate senza titolo possono essere sanate con attestazione di conformità in sanatoria, sempre nel rispetto delle normative sanitarie e dei regolamenti comunali in materia edilizia.

**Note:** Per riportare l'immobile nella condizione di regolarità edilizia si dovrà essere in possesso dei necessari titoli edilizi e si dovranno eseguire delle opere edilizie per ricreare un'unica unità immobiliare ed abbattere le opere non sanabili. Il CTU ha stimato che tra opere edili, spese tecniche (inoltre SCIA, direzione lavori, oneri per la sicurezza sui cantieri edili) si dovrà sostenere una spesa di € 20.000,00, somma da detrarre dal valore dell'immobile

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG 1980 (Allegato n. 9)
In forza della delibera:	Modificato a seguito della approvazione della Regione Toscana con delibera n. 10603 del 20-10-1980
Zona omogenea:	Saturazione B4 - Zona di rispetto stradale
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 10)
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale N. 58 DEL 24/07/2015
Zona omogenea:	CS - Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici (Allegato n. 10a)
Norme tecniche di attuazione:	Art 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 10b)

**Note sulla conformità:** Nessuna

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

Appartamento ai piani terra primo e secondo, che fa parte di aggregato di case di vecchia costruzione, contiguo su più lati a fabbricati di altra proprietà (allegato n. 2).

Catastalmente risulta un'unica abitazione sviluppata su tre piani che comprende porzioni di tre mappali differenti.

Di fatto si sono rilevati due appartamenti derivati dal frazionamento dell'originaria unità abitativa.

Il bene è composto da (Allegato n. 6):

Appartamento al piano terra composto da cucina, camera, disimpegno e ripostiglio.

Appartamento accessibile da scala esterna indipendente formato da cucina e terrazza al piano primo, da due camere, disimpegno e balcone al piano secondo.

Al piano secondo si è rilevato un bagno che viene utilizzato dall'appartamento ma che risulta escluso dalla consistenza del bene; Il corpo situato sul retro dell'appartamento non risulta rappresentata nella planimetria catastale scheda n. MS0014322 del 12/2/2007 redatta poco prima dell'acquisto del bene, pertanto è escluso dalla proprietà immobiliare.

Documentazione fotografica vedi Allegato n. 7.

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

### 2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

E' posto al piano: Terra primo e secodo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra altezza variabile mt 2,50-2,70; piano primo altezza mt 2,42, piano secondo altezza mt 2,7

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione ristrutturato nell'anno 2007 con finiture di tipo medio-economico; le finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'appartamento si presenta in uno stato manutentivo mediocre (Allegato n. 7); necessita di un intervento di straordinaria manutenzione complessivo per essere riportato in una condizione di normalità.

Lo stato di degrado del contesto costituisce fattore di deprezzamento del bene oggetto di stima.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura**  
condizioni: **ristrutturato**

**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: **legno tamburato**  
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **Portoncino di ingresso rinforzato**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica**

Rivestimento ubicazione: **cucina** - materiale: **Piastrelle in ceramica**

Scale posizione: **a rampa unica** - rivestimento: **marmo**  
condizioni: **scarse**  
- Note: Scale esterne

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Gas tipologia: **sottotraccia**- alimentazione: **metano**

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni in ghisa alimentati da caldaia autonoma a gas metano



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il parametro di riferimento utilizzato è la superficie lorda commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. Lorda commerciale	110,00	1,00	110,00
Terrazze-balconi	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		<b>130,00</b>		<b>130,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Rispetto ad una civile abitazione, situata nei pressi del fabbricato da stimare, si ritiene che sussistano alcuni aspetti che influiscono negativamente sul valore di mercato del bene e quindi sono fattori di deprezzamento del bene stesso:

- 1- il bene è a ridosso della Strada Statale Aurelia fortemente congestionata da traffico anche di tipo pesante
- 2- il bene fa parte di un gruppo di vecchie case aggregate disordinatamente sotto l'aspetto architettonico e compositivo; lo stato di manutenzione è mediocre.
- 3- l'appartamento comprende porzioni di differenti mappali sviluppati su tre piani.
- 4- il bene è stato ristrutturato circa 10 anni fa
- 5- presenza di abusi
- 6- Trattandosi di casa in muratura e sviluppata su tre piani la superficie utile calpestabile è fortemente ridotta rispetto alla superficie lorda commerciale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona;

Altre fonti di informazione: OMI, esperienza diretta, valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare..

**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>
Abitazione	110,00	€ 1.050,00	€ 115.500,00
Terrazze-balconi	20,00	€ 300,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.500,00
Valore corpo			€ 121.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.500,00

**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]	130,00	€ 121.500,00	€ 121.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Lavori edili e spese tecniche per sanare le opere abusive	€ -20.000,00
Inoltro di denuncia di variazione al Catasto Urbano	€ -1.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 100.500,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 100.500,00</b>

**Allegati:**

- 1-Mappa con vista realistica della zona
- 2-Estratto di mappa
- 3-Visure catasto urbano
- 4-Panimetria catastale
- 5-Visure catasto terreni
- 6-Rilievo dell'immobile
- 7-Documentazione fotografica del bene
- 8-Titolo di provenienza
- 9-Estratto PRG 1980
- 10-Estratto Regolamento Urbanistico
- 11- DIA n 58356 del 25/01/2007
- 12-Planimetria con evidenziato abusi edilizi

Data generazione 27/03/2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Bondielli**