
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: 

N.R.G. E.I. 38/2018
Data udienza: 16-01-19

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

Custode Giudiziario: **Stefano Di Nubila**

**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**

Pec: **christian.innocenti@ingpec.eu**



INDICE SINTETICO

BENE: via fosse del frigido 6 - marina di massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
foglio 123, particella 204, subalterno 2, indirizzo via fosse del frigido 6, interno 1, piano terra,
comune MASSA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 271,14

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A
Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A
Creditori iscritti: Italfondario spa

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 89.273,20
Prezzo da occupato: € 89.273,20



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione marina di massa
via fosse del frigidò 6

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - mancavano i certificati di matrimoni e le visure storiche integrate dallo scrivente

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 economico [A3] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via fosse del frigidò 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 123, particella 204, subalterno 2, indirizzo via fosse del frigidò 6, interno 1, piano terra, comune MASSA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 271,14

Derivante da: atto di compravendita a rogito notaio cattaneo stipulato in data 5-12-07 rep. racc 6183 registrato a massa il 7-12-07 al n. [redacted] trascritto a massa carrara il 7-12-07 al n. 14570/8964, in forza del quale i beni de quo venivano trasferiti agli esecutati dai poteri della società [redacted]

Confini: corte comune su tre lati e beni di cui al sub 6

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: via fosse del frigidò 6 massa - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-09-1998

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: via fosse del frigidò 6 massa - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-09-1998

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel soggiorno è presente una seconda finestra non indicata in planimetria, inoltre non è presente la porta di comunicazione con la cucina, in uno dei ripostigli accessibili dall' esterno è presente una nicchia non riportata in planimetria, ancora all' interno dell' abitazione sono presenti vari dislivelli di cui non viene dato conto nella planimetria medesima

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni
presentazione di nuovo docfa: € 684,40



Oneri Totali: € 684,40

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La porzione immobiliare si trova a circa 1,5 km dal centro di Marina di Massa, zona a vocazione turistica, nella quale le destinazioni prevalenti sono quella residenziale, direzionale e commerciale; nel centro di Marina di Massa sono presenti l'ufficio postale, farmacie, banche, studi privati, una pompa di benzina, supermercati e diversi negozi di vicinato, oltre agli stabilimenti balneari e numerosi parchi attrezzati.

Caratteristiche zona: semicentrale degradata.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari e medie, centro commerciale, ospedale, banche, ufficio postale, negozi di vicinato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Carrara e Lucca.

Attrazioni paesaggistiche: litorale apuo versiliese.

Attrazioni storiche: castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: autobus qualche centinaio di metri, stazione 3km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

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 pregiudizievole:

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 ITALFONDIARIO SPA contro [redacted]
derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 285000; Importo [redacted]



capitale: € 190000 ; A rogito di notaio cattaneo in data 05/12/2007 ai nn. [redacted]
iscritto/trascritto a massa carrara in data 07/12/2007 ai nn. [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA contro [redacted]
[redacted] derivante da verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in
data 23/02/2018 ai nn. 588 iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/03/2018 ai nn.
2063/1607;

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in:

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] proprietario/i ante ventennio al
25/06/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio fornaciari chittoni, in data
12/12/1995, ai nn. 16847; trascritto a massa, in data 14/12/1995, ai nn. 9791/7010.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] dal 26/06/2006 al
04/12/2007. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di tribunale di massa, in data 26/06/2006
ai nn. 549; trascritto a massa, in data 07/07/2006, [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] dal 05/12/2007 al 09/03/2018.
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio cattaneo in data 05/12/2007, ai nn.
15790/6183; registrato a massa, in data 07/12/2007, ai nn. [redacted] trascritto a massa, in data
07/12/2007; [redacted]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38/71
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: ampliamento del fabbricato originario
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Rilascio in data 03/02/1968 al n. di prot. 38/71
Abitabilità/agibilità in data 03/02/1971 al n. di prot. 127/70

Numero pratica: 8565
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: lavori di ampliamento
Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 8565
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00
NOTE: si evidenzia che la presente istanza di condono è riassorbita da quella di seguito riportata

Numero pratica: 11017
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: ampliamento del fabbricato originario
Presentazione in data 14/03/1995 al n. di prot. 11017
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 2865,00 ol. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 59342
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: manutenzione straordinaria
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 18/09/2007 al n. di prot. 42384
Rilascio in data 17/10/2007 al n. di prot. 59342
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: la pratica non è conclusa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo spostamento della parete della camera, previsto dalla dia di cui sopra, non è stato eseguito, pertanto l'immobile risulta difforme rispetto alla dia medesima; si riscontra inoltre nel soggiorno una seconda finestra non indicata in planimetria, l'assenza della porta di comunicazione con la cucina; ancora in uno dei ripostigli accessibili dall'esterno è presente una nicchia non riportata in planimetria e all'interno dell'abitazione sono presenti vari dislivelli di cui non viene dato conto nella planimetria medesima; infine si è riscontrato il frazionamento di una porzione di corte comune tramite la realizzazione di un muretto di recinzione.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: lo spostamento della parete della camera non eseguito, nel soggiorno una seconda finestra non indicata in planimetria, l'assenza della porta di comunicazione con la cucina; presenza in uno dei ripostigli accessibili dall'esterno di una nicchia non riportata in planimetria e all'interno dell'abitazione presenza di vari dislivelli di cui non viene dato conto nella planimetria, frazionamento di una porzione di corte comune tramite la realizzazione di un muretto di recinzione.



sanatoria edilizia: € 2.903,20
Oneri Totali: € 2.903,20

Note sulla conformità edilizia: l'ultimo titolo valido non è concluso

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via fosse del frigidio 6

Note sulla conformità:

Nessuna.

x Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Si tratta di un appartamento di tipo economico in mediocre stato di conservazione posto al piano terra di un più fabbricato edificato a ridosso dell'autostrada Livorno-Genova. L'immobile è costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucinotto, camera, bagno e ripostiglio oltre a due ripostigli comunicanti a cui si accede dall'esterno tramite la corte comune ai sub 2,5 e 6.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

coniugato - Regime Patrimoniale, separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-09-1998

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale, separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-09-1998

Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 96,61

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: nucleo originario ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile sia nelle parti esclusive che in quelle comuni versa in uno stato di manutenzione assai scarso. Osservando il fabbricato dall'esterno si percepisce una sensazione di abbandono ed incuria, a cui si unisce la scarsa qualità del contesto e del fabbricato dovuta allo scarso decoro architettonico e alla economicità delle finiture. Gli spazi interni risultano alquanto spartani e obsoleti sia nelle rifiniture sia nella concezione architettonica sia negli impianti, in particolare si rilevano tracce di umidità di risalita nelle murature, fenomeni di condensa e mancanza di tratti di pavimentazione riparata sommariamente con della semplice malta. Si evidenzia che l'immobile risulta edificato a pochi metri dall'autostrada Livorno-Genova.



**Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

- Note: tali strutture non risultano ispezionabili pertanto non è possibile esprimere giudizi di alcun tipo sulle strutture medesime

Solai

- Note: tali strutture non risultano ispezionabili pertanto non è possibile esprimere giudizi di alcun tipo sulle strutture medesime

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Travi

- Note: tali strutture non risultano ispezionabili pertanto non è possibile esprimere giudizi di alcun tipo sulle strutture medesime

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: doppia anta a battente apertura: manuale condizioni: scarse

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco di cemento

Pavim. Esterna

materiale: calcestruzzo
Riferito limitatamente a: la pavimentazione della resede lato mare è realizzata con mattonelle di gres

Pavim. Interna

materiale: marmo condizioni: pessime
Riferito limitatamente a: in realtà si tratta di palladiana in marmo e pavimentazioni in graniglia

Plafoni

materiale: stabilitura condizioni: sufficienti

Portone di ingresso

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia

- Note: gli impianti sono alquanto vetusti quindi non è possibile esprimere un giudizio sulla loro conformità

Fognatura

- Note: gli impianti sono alquanto vetusti quindi non è possibile esprimere un giudizio sulla loro conformità



Gas: tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
 - Note: gli impianti sono alquanto vetusti quindi non è possibile esprimere un giudizio sulla loro conformità

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
 - Note: gli impianti sono alquanto vetusti quindi non è possibile esprimere un giudizio sulla loro conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	gli impianti sono alquanto vetusti quindi non è possibile esprimere un giudizio sulla loro conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	gli impianti sono alquanto vetusti quindi non è possibile esprimere un giudizio sulla loro conformità; gli esecutati riferiscono che l'impianto non funziona

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	gli impianti sono alquanto vetusti quindi non è possibile esprimere un giudizio sulla loro conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie della cantina/ripostigli esterni è stata computata al 20%, mentre la modesta resede è stata computata al 25% in analogia ai balconi, vista l'esiguità della sua superficie. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno ridurre del 20% il valore minimo OMI di riferimento, assumendo come valore unitario 1280 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale netta	73,00	1,10	80,30
ripostiglio esterno	sup reale netta	16,97	0,20	3,39



esede	sup reale netta	6,64	0,25	1,66
		96,61		85,35

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: 1/2018

Zona: massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2200

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

Si è stabilito di adottare 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 che vanno dal primo del 2016 al primo del 2018, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona di Marina di Massa, riportano un range di prezzo che varia da euro 1.600,00-1.700,00 ad euro 2.200,00-2.300,00 a metro quadro.

Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale e viceversa, 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 da circa 2.000,00 euro a circa 3.000,00 euro a metro quadro, in funzione della vicinanza dal mare, ma non rispecchiano il contesto particolarmente degradato in cui si inserisce l'immobile de quo.

Sulla base delle scarse condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile e del contesto degradato in cui si inserisce si è deciso di ridurre il prezzo minimo omi del 20%, assumendolo come valore unitario a metro quadro per l'immobile de quo.



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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: marina di massa.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	80,30	€ 1.280,00	€ 102.784,00
ripostiglio esterno	3,39	€ 1.280,00	€ 4.339,20
resede	1,66	€ 1.280,00	€ 2.124,80
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.248,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.248,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	85,35	€ 109.248,00	€ 109.248,00

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%.)

€ 16.387,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.587,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 89.273,20

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

€ 89.273,20

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

€ 89.273,20



Allegati

Allegato 1 – documentazione fotografica:

Report Fotografico relativo al Lotto 1 - appartamento sito in Massa Via Fosse del Frigido 6/1 distinto al Catasto Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Massa Foglio 123 particella 204 sub 2

Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica:
Dia 59342 del 5-10-07 e relativi precedenti

Allegato 3 – documentazione catastale:
visure storiche e planimetrie catastali relative al lotto 1

Allegato 4 – documentazione ipocatastale:
Aggiornamento della visura ipotecaria al 20-11-18

Allegato 5 – Documentazione Notarile

Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Cattaneo in data 5.12.2007 Repertorio N° 15790 Raccolta N° 6183 registrato a Massa il 7.12.2007 al n° 4752 e trascritto a Massa Carrara il 7.12.2007 al numero 14570/8964

Allegato 6 – Fonti relative alla stima

Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal primo semestre 2017 al primo semestre 2018 inerenti il Comune di Massa zona E3

Ronchi di Massa
21-11-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti

