

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N.R.G. E.I. 58/2020

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

Custode Giudiziario: **Alessia Rossi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico - Terratetto

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G628O
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Rocca**
Piazza Cittadella n°9 (già Via Rocca 25)

INDICE

Lotto unico - Terratetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	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	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	7

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Rocca**
Piazza Cittadella n°9 (già Via Rocca 25)

Lotto unico - Terratetto

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:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Rocca, Piazza Cittadella n°9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietario per 1/1, foglio **83**, particella **188**, indirizzo Piazza Cittadella n. 9, piano T,1,2, comune Massa, categoria A/5, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 109 mq (totale escluso aree scoperte: 105 mq), rendita € 263,39 €

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 26/01/2007 protocollo n. MS0018643 Voltura in atti dal 19/02/2007 Repertorio n.: 117717 Rogante: BIANCHI Sede: MASSA Registrazione: Sede: COM-PRAVENDITA RECUPERO NOTA 714/07 (n. 1164.1/2007)

Confini: L'immobile confina a NORD con la corte pertinenziale del fabbricato censito al Fg. 83 P.IIa 174, a EST e a SUD con Via dei Gonzaga, ad OVEST con il fabbricato censito al Fg. 83 P.IIa 186.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella località La Rocca, nelle vicinanze del centro città, ad ovest del colle su cui si trova il Castello Malaspina.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole elementari, medie e superiori (Buona), Farmacia (Buona), Negozi, Supermercati (Buona), Ospedale pubblico (Buona), Impianti sportivi (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, La Spezia, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Costa tirrenica.

Attrazioni storiche: Duomo di Massa, Palazzo Ducale, Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviari di Massa 2,4 km, Casello autostradale di Massa 5,8 km, Aeroporto di Pisa 55,8 km, Autobus 900 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 08/03/2017 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 450,00 € mensili è congruo, considerando la posizione e lo stato di manutenzione..

Registrato a Massa Carrara il 09/03/2017 ai nn.779 Serie 37

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 14/03/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro il 14/09/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di Notaio Bianchi Alessandra in data 26/01/2007 ai nn. 117718/10184; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 30/01/2007 ai nn. 1092/224

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 13/07/2020 ai nn. 1008/2020 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 04/08/2020 ai nn. 5505/4233;

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: nessuna
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] -
 C.F. [REDACTED] dal 26/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 26/01/2007, ai nn. 117717/10183; trascritto a Massa-Carrara, in data 30/01/2007, ai nn. 1091/714.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]
 - Proprietà 1/3 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] -
 Proprietà 1/3 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà
 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 26/01/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 26/01/2007, ai nn. 117717/2007; trascritto a Massa-Carrara, in data 06/10/2020, ai nn. 7263/5593.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 89-07-32S

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di un vano a piano primo ad uso servizio igienico e soprastante terrazza

Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 28/06/1986 al n. di prot. 22424-6313

Rilascio in data 06/07/1989 al n. di prot.

NOTE: Nella relazione allegata al Condono la Sig.ra [REDACTED] dichiara che le opere oggetto di condono sono eseguite nel 1953, e che gli abusi sono stati realizzati su fabbricato esistente di vecchissima costruzione. La relazione illustrativa redatta dall'Arch. [REDACTED] allegato al condono riporta: *"Le opere abusive realizzate ed ultimate nel 1953 hanno le seguenti dimensioni calcola a norma del vigente regolamento edilizio: - Sup. utile 9,80 mq - Sup. non residenziale 9,80 mq - Volume totale 24,99 mq Gli abusi fanno parte di un abitazione avente superficie di mq 69 circa"* Viene allegata al condono la planimetria catastale, redatta dal Geom. [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del rilievo del fabbricato è emerso che l'immobile risulta erroneamente rappresentato nella pratica di condono. La planimetria catastale allegata al condono rappresenta l'immobile nella sua attuale conformazione, ma con dimensioni maggiori e con errata posizione delle aperture. Le stesse opere oggetto di condono, risultano più piccole nello stato di fatto rispetto alle superfici indicate all'interno della pratica.

Regolarizzabili mediante: Deposito della rappresentazione dello stato legittimo o Rettifica del condono
 Deposito della rappresentazione dello stato legittimo o Rettifica del condono: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Dall'analisi del fabbricato emerge che lo stato dei luoghi è invariato dall'epoca di costruzione. Si ritiene quindi che siano stati effettuati errori di rilevamento/misurazione, nella pratica di condono. A seguito di un confronto con i tecnici istruttori l'immobile risulta regolarizzabile mediante deposito della rappresentazione dello stato legittimo o presentazione di pratica di rettifica del condono.

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Terratetto**

L'unità immobiliare è un terratetto che si sviluppa su tre piani fuoriterza e fa parte di un aggregato di antica costruzione.

Al piano terra sono presenti tre locali ad uso cantina/ripostiglio a cui si accede direttamente dall'esterno, senza comunicazione con i locali abitativi. A due locali si accede tramite una porta posta sul lato sud del fabbricato, ad un locale tramite una porta posta sul lato nord.

Al piano primo, al quale si accede tramite scala esterna, è presente un locale cucina, un servizio igienico, una camera, al piano secondo, al quale si accede tramite scala interna, si trovano un disimpegno e una camera con balcone.

L'unità immobiliare necessita di lavori di adeguamento impiantistico e manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - ██████████ - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: Piano terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante '42 – ampliamento nel 1953

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

ha un'altezza utile interna variabile da locale a locale

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di adeguamento impiantistico e lavori di manutenzione generale, in particolare impermeabilizzazione della terrazza per eliminare le infiltrazioni che interessano il bagno del piano primo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: PVC protezione: persiane condizioni: buone
Pavimentazione interna	Tipologia: ceramica condizioni :scarse
Porte interne	Legno - Condizioni scarse
Intonaci esterni	Condizioni pessime
Intonaci interni	Condizioni scarse

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI –privo di dichiarazione di conformità – di vecchia costruzione – da adeguare
---------------------------	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI –privo di dichiarazione di conformità – da adeguare
----------------------------------	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo il principio adottato dall'OMI. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
Cantina, Ripostiglio	sup lorda di pavimento	43,00	0,25	10,75
		129,00		91,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2020

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1850

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

Stima comparativa parametrica

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: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Comune: MASSA

Fascia/zona: Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOSTRADA

Codice di zona: C1

Microzona catastale: 3
 Periodo: 2/2020
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1250
 Valore di mercato max (€/mq): 1850.

8.3 Valutazione corpi:

Terratetto. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.265,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	78,00	€ 1.100,00	€ 85.800,00
Terrazza	2,40	€ 1.100,00	€ 2.640,00
Cantina, Ripostiglio	10,75	€ 1.100,00	€ 11.825,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.265,00
Valore corpo			€ 100.265,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.265,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.265,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terratetto	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	91,15	€ 100.265,00	€ 100.265,00

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%) € 15.039,75
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: non ci sono spese condominiali

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.225,25

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA esente

Massa, 08 maggio 2021

L'Esperto alla stima
Lucia Drandi