

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

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 57/2021**

data udienza: 16 marzo 2022

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Ilaria Battistini  
**Codice fiscale:** BTTLRI75E47E463I  
**Studio in:** via Repubblica 69 bis, Albiano Magra Aulla  
**Telefono:** 0187/415242  
**Email:** [ing.battistiniilaria@gmail.com](mailto:ing.battistiniilaria@gmail.com)  
**Pec:** [ilaria.battistini@ingpec.eu](mailto:ilaria.battistini@ingpec.eu)

# INDICE SINTETICO

**BENE: via della Resistenza n°85 - Cerreto - Montignoso (MS) - 54038**

**Lotto: 001 - Appartamento**

## 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **3**, particella **1466**, subalterno **3**, indirizzo via della Resistenza 85/b, piano 1, comune Montignoso, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 82mq, rendita € €495,80

## 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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:** Red Sea SPV Srl

## 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** €87.000,00

Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Cerreto**  
via della Resistenza n°85

### **Lotto: 001 - Appartamento**

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. La sottoscritta ha provveduto a reperire visure storiche, estratto di mappa e planimetria catastale del bene in oggetto; sono allegati alla presente il certificato storico di residenza e lo stato di famiglia dell'esecutata.

#### **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 civile [A2] sito in frazione: Cerreto, via della Resistenza n°85**

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

foglio **3**, particella **1466**, subalterno **3**, indirizzo via della Resistenza 85/b, piano 1, comune Montignoso, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 82mq, rendita € €495,80

##### **Derivante da:**

1/2 da SENTENZA Autorità giudiziaria del

in danno di

1/2 da COMPRAVENDITA del

**Confini:** Sud, Est ed Ovest: sub. 6 bene comune non censibile ai sub. 3 e 4; Nord: sub. 4 altra proprietà. Al piano inferiore confina con i sub.1 altra proprietà

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 d**

**- Piena proprietà**

##### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

---

<sup>1</sup> SENTENZA TRASLATIVA

Con la Sentenza di separazione personale fra i coniugi,

cede e trasferisce alla

diritti di proprietà sull'immobile. Vedi nota in allegato.

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

NO

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

L'immobile si trova in località Cerreto, in una zona residenziale tranquilla molto panoramica dalla quale è possibile raggiungere facilmente il litorale del Cinquale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozio alimentari (50m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Massa, Viareggio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale a pochi chilometri.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 30m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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:

**Assegnazione coniuge ex art.155 quarter c.c.** Tribunale di Massa

Atto giudiziario

Trascrizione

Con tale atto l'immobile viene assegnato, in via provvisoria ed urgente, alla  
quanto casa coniugale e residenza anche del figlio.

In seguito, con Sentenza traslativ \_\_\_\_\_ cede e  
trasferisce i diritti di proprietà sull'immobile alla \_\_\_\_\_ he accetta a  
tacitazione di ogni suo diritto sul patrimonio familiare.

Nota: \_\_\_\_\_ non è residente presso l'immobile.



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

**Spese di gestione condominiale:**

**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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di sentenza traslativa - a rogito di Tribunale di Massa, i

Note:

la sentenza di separazione personale fra i coniugi, emessa dal Tribunale di Massa, è in danno di

In allegato la nota di trascrizione.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Massa Maneschi Defendente, in data 05/03/1970, ai nn. 10460; registrato a Massa, in data 06/03/1970, ai nn. 257; trascritto a Massa, in data 09/03/1970, ai nn. 915.

Note:

con l'atto di compravendita, acquista da nata a  
il terreno sul quale egli stesso andrà a costruire il fabbricato.

**Titolare/Proprietario:**

per 1/2

per 1/2

**dal**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in Massa Petrillo Luciano, in data

Note:

con la compravendita

la proprietà dell'immobile al figlio

In allegato l'atto notarile e la nota di trascrizione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Numero pratica: 95 del 1970**

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: progetto fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/03/1971

NOTE: Licenza edilizia n°162 del 8/03/1971.

La pratica è presente nell'archivio digitale ed in quello cartaceo ma non sono reperibili i faldoni contenenti la documentazione e gli elaborati grafici. In merito, l'ufficio preposto, ha rilasciato una dichiarazione che si allega alla presente.

### **Numero pratica: 867 del 1973**

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: progetto fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

NOTE: Variante alla L.E.162/71. La pratica è presente nell'archivio digitale ed in quello cartaceo ma non sono reperibili i faldoni con all'interno la documentazione e gli elaborati grafici. In merito, l'ufficio preposto, ha rilasciato una dichiarazione che si allega alla presente.

### **Numero pratica: Condono 671 del 28/03/1986**

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: progetto fabbricato di civile abitazione

Oggetto: condono

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 3385

NOTE: Il condono è stato richiesto per opere realizzate in difformità dalla Concessione Edilizia n°163 del 08/03/1971. Il condono non è definito. Il comune ha richiesto documenti integrativi che non sono mai stati depositati.

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

#### **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

In merito alla pratica del CONDONO:

Il condono riguarda la realizzazione dell'opera in difformità alla licenza edilizia del 1971.

Viene dichiarato un aumento di superficie pari a circa 80mq. All'interno della pratica non si trovano le tavole grafiche dello stato realizzato mentre è presente la tavola di progetto del fabbricato, relativa alla Licenza Edilizia del 1971; in quest'ultima, il fabbricato viene rappresentato con una forma diversa da quella attuale; la difformità principale consiste nella forma arrotondata di una parte del fabbricato che originariamente non era prevista.

Per sanare gli abusi è necessario completare il condono, con la preparazione della documentazione

integrativa da parte di un tecnico ed il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.  
L'importo indicato sotto è relativo al calcolo effettuato con le tariffe attuali.

Regolarizzabili mediante: Completamento condono

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e diritti di segreteria comunali: €10.000,00

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: € 5.000,00

**Oneri per irregolarità: € 15.000,00**

Note generali sulla conformità: Non si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	n°65 del 29/07/1999
Zona omogenea:	B2 Zone Residenziali sature Art.43 - PRG vigente
Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	n°32 del 7/08/2020
Zona omogenea:	Tessuto insediativo di recente formazione collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art.22

**Note generali sulla conformità:** Si dichiara la conformità urbanistica



**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Note generali impianti:**

le utenze di energia elettrica, acqua e metano sono collegate ad un unico contatore in comune con l'appartamento attiguo (sub.4)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
		<b>75,00</b>		<b>75,00</b>

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Montignoso;

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

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City ([www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale	75,00	€ 1600,00	€ 120.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.000,00
Valore complessivo intero			€ 120.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	75,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00

**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% )	€ 18.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 87.000,00**

Data generazione:

26-01-2022

L'Esperto alla stima

**Ilaria Battistini**