
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: ,

N.R.G. E.I. 17/2021

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/A 54100 Massa
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Località "Cervara"
via Canaletto 14/A

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Appartamento	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Località "Cervara"
via Canaletto 14/A

Lotto: 001 - Appartamento

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Loc. Cervara, via Canaletto 14/A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: intestazione attualmente presente al catasto fabbricati: foglio 97, particella 868, subalterno 4, Indirizzo via Canaletto snc, piano S1-T-1-2, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 137 mq, rendita € 1.102,64

Confini: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento sub. 4), confina a sud con il mappale 637, ad ovest con il mappale 500, ad est con l'unità immobiliare individuata al subalterno n. 5 della stessa particella 868, mentre a nord confina con l'unità immobiliare individuata al subalterno n. 3 della stessa particella 868.

Quota e tipologia del diritto

100/100 d - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale - Residenza: - Massa - Stato Civile: C

NOTE: Intestazione attualmente presente al catasto fabbricati risulta ancora

Si segnala che la successione ereditaria apertasi in data 19/07/2015 con la morte del sig. _____, non risulta trascritta. Si evidenzia inoltre che è stato effettuato un atto di accettazione eredità con beneficio di inventario il _____ not _____ i rep. _____ trascritto in data _____ al Reg. Part. _____ reg. Ger _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, presenti presso il catasto fabbricati della Provincia di Massa Carrara, non si riscontrano irregolarità. Quanto rappresentato nelle planimetrie catastali corrisponde a quanto riscontrato in loco dal perito durante il sopralluogo, ad eccezione di una piccola differenza in corrispondenza dello sbarco della scala al piano secondo, di trascurabile importanza (riscontrati in loco due gradini dopo il ventaglio della scala, anziché uno come rappresentato nella planimetria catastale).



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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via Canaletto n. 14/A a Massa, in località "Cervara" posto in linea d'aria a circa 3900 m dal mare ed a circa 1100 m dal centro della città di Massa. L'immobile oggetto della presente è composto da un appartamento ad uso residenziale situato all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Malaspina". L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra + piano sottotetto mansardato oltre il piano interrato. I vari piani sono tutti comunicanti tra loro mediante scale interne. L'appartamento è inoltre dotato di piccolo giardino esclusivo, accessibile direttamente dalla zona giorno presente al piano terra. Al piano primo sono presenti due balconi, mentre al piano sottotetto è presente un balcone nel lato mare. L'accesso all'immobile avviene attraverso l'area esterna condominiale (stradello pedonale) e direttamente dal cancello posto su via Canaletto.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale con traffico normale e con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buono), Scuole (Buono), Negozi (Buono), Farmacie (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Versilia (Forte dei Marmi - Pietrasanta); Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Fascia costiera della Versilia, Marina di Massa, Alpi Apuane, Colline del Candia, Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 60 m, Stazione Ferroviaria Massa Centro 550 m, Casello Autostradale di Massa 4,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile risulta abitato dal proprietario (debitore) e dalla madre

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:

Nessuno.

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, derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00 ; a rogito di Notaio D
 in data ai n. iscritto in data ai nn.

Note:

- Annotazione nn. 2. derivante da frazionamento in quota del 29/03/2013 rep. n Notario i , con cui veniva assegnato all'immobile in oggetto un Capitale di € 250.000,00 ed ipoteca di € 500.000,00.
- Annotazione nn. 1 derivante da atto Integrativo per sospensione delle rate di mutuo ipotecario
- Annotazione ni derivante da atto integrativo per il prolungamento della durata e la sospensione delle rate di mutuo ipotecario

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di _____, contro _____
 Derivante da: verbale di pignoramento immobili de _____ rep. n. 1 trascritto a Massa in data _____

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: circa 550 euro

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Alla data di presentazione della perizia risulta discussa la manutenzione ordinaria della facciata, ma non è ancora stata deliberata.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 1.349,89. Risultano scadute alla data del 31/12/2021 (come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio), spese pari ad euro 1.349,89.

Millesimi di proprietà: Quota millesimi di proprietà generale: 83,99

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- l'immobile risulta accessibile al piano terra anche da parte di soggetti diversamente abili. All'interno dell'appartamento non sono però presenti sistemi di assistenza (servoscala) per l'accesso al piano interrato ed ai piani superiori di soggetti diversamente abili.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo particolare. Risulta presente il normale regolamento di condominio (vedi allegato)
Attestazione Prestazione Energetica: Non noto se presente
Indice di prestazione energetica: Non noto se presente
Note Indice di prestazione energetica: Non noto se presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presente
Avvertenze ulteriori: Non presenti

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non risultano ulteriori oneri oltre alle spese condominiali sopra indicate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: _____ dal 19/07/2015 ad oggi (attuale proprietario).
Note: Si segnala che la successione ereditaria si è aperta in data 19/07/2015 con la morte del sig. _____ (i. _____) non risulta trascritta. Si evidenzia inoltre che è stato effettuato un atto di accettazione ereditaria con beneficio di inventario del 11/11/2015 notaio _____ rep. 131170/18509 trascritto in data 13/11/2015 al Reg. Part. 6881 reg. Gen. 9388.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: _____ dal 03/04/2013 al 19/07/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio _____ in data 29/03/2013, ai nn. 17403/11402; trascritto in data 03/04/2013, ai nn. 2588/1916.

Note: _____ risulta proprietario fino alla data del 19/07/2015 in quanto tale data è la data di apertura della successione per causa di morte dello stesso

Titolare/Proprietario: La _____ fino al 03/04/2013.

Note: Alla società _____ l'immobile era pervenuto:
 - in parte ex particella 313 sub. 1 e 2 per atto di compravendita del 14/01/2009 numero di repertorio 11035/6289 notaio _____ trascritto a Massa il 16/01/2009 al Reg. Gen. n. 541 reg. Part. n. 401 da potere _____ data il 1-
 (Ad _____ era pervenuto in parte per atto di affrancazione del 12/01/2009 rep. n. 11026/6280 Notaio De Luca Tommaso trascritto a Massa il 20/01/2009 al Reg. Gen. n. 629 Reg. Part. n. 473 da potere _____ Massa Carrara ed in parte per la titolarità del dominio utile per edificazione su area pervenuta con atto di donazione a rogito Notaio G _____ di Massa, in data 15/06/1961 repertorio n. 1.595 registrato a Massa in data 24/06/1961 ai n. 169/1922 e trascritto a Massa in data 28/06/1961 al n. 2347 di formalità).
 - in parte particella 868 per atto del 13/04/2007 repertorio n. 8124/3844 Notaio _____ trascritto a Massa il 18/04/2007 al Reg. Gen. n. 4713 Reg. Part. n. 3049 da potere _____

(_____) l'immobile ex particella 278/1 era pervenuto per atto di compravendita del 30/11/2005 repertorio n. 65163/20990 Notaio _____ trascritto a Massa il 06/12/2005 al Reg. Gen. n. 13516 Reg. Part. n. 8241 da potere _____; come evidenziato nella relazione Notarile, si precisa che il fabbricato con corte di cui al mappale 278 gode di servitù di passo a piedi e carrabile per accedere e recedere dalla strada sull'esistente stradello gravante le porzioni dei mappali 248-279 e 251; servitù costituita con l'atto del N _____ di Massa del 03/02/1933 registrato a Massa il 23/02/1933 al n. 359 e richiamato nell'atto del Notaio _____ del 18/02/1957 registrato a Massa il 02/03/1957 al n. 1090 e trascritto il 07/03/1957 al n. 730 Reg. Part. Vol. 2136.

(_____) l'immobile ex 278 era pervenuto per mutamento di denominazione del 24/01/2003 Rep. n. 46296/3600 Notaio _____ (sede Milano) trascritto il 05/04/2003 ai nn. 3769/2708 c



l'immobile era pervenuto per atto di conferimento in società del 24/12/2002 Rep. n. 89968 Nota (sede Milano) trascritto il 21/01/2003 ai nn 728/534 da potere di

l'immobile era pervenuto per atto di incorporazione del 22/12/1980 (sede Milano) trascritto il 08/01/1981 ai nn 145/124 da potere di:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n° 56691 del 11/10/2006

Intestazione: i

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di edificio residenziale composto di n. 5 unità abitative e sottotetti accessori

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 6/12/05 al n. di prot. 57263

Rilascio in data 11/10/2006

Numero pratica: Permesso di costruire n° 61369 del 13/03/2009

Intestazione: L - A

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti al permesso di costruire n. 56691 del 11/10/2006 per costruzione di fabbricato residenziale consistenti nella costruzione di 2 ulteriori blocchi residenziali fuori terra con interrato comune ad uso cantine e garage e con locali accessori nei sottotetti

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/09/2008 al n. di prot. 293983 ed in data 27/01/2009 prot. n. 42766

Rilascio in data 13/03/2009

Abitabilità/agibilità in data 26/11/2009 al n. di prot. 0063836

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito con i grafici allegati all'ultima pratica edilizia presentata e cioè confrontandoli con il Permesso di Costruire n. 61369 del 13/03/2009 (variante), sono state riscontrate le seguenti difformità:

Diversa forma e sviluppo della scala interna presente tra il piano scantinato ed il piano terra, diversa sagoma del locale al piano interrato, in quanto la parete del lato est dello scantinato (a confine con altra proprietà) presenta attualmente una risega, che genera una maggiore superficie del vano, non riportata nei grafici del permesso di costruire, risulta inoltre presente una porta finestra nel lato ovest comunicante con lo scannafosso, non presente nei grafici concessionati. Al piano terra è stata rilevata una diversa larghezza del wc rispetto a quanto riportato nei grafici del Permesso di Costruire. Si riscontrano comunque in generale piccole differenze tra le dimensioni dei vani rilevati e quelle riportate nelle piante dei grafici allegati al permesso di costruire. Al piano sottotetto in corrispondenza del vano minore indicato nei grafici del permesso di costruire come deposito occasionale, è stata riscontrata in loco dal perito, la presenza di un bagno. Ancora al piano sottotetto, in corrispondenza del balcone nel lato sud, si riscontrano nei grafici allegati al permesso di costruire, due muretti laterali, mentre sul posto il balcone risulta perimetrato su tutti i lati da ringhiera. Si riscontra inoltre una diversa posizione del lucernario presente sul tetto, rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati al permesso di costruire. Per quanto riguarda l'esterno, si rileva una diversa forma dell'angolo del marciapiede, in quanto sul posto è stato rilevato ad angolo vivo (90°) mentre sui grafici allegati al permesso di costruire, tale angolo risulta stondato. Infine si segnala che la pompeiana esterna è stata coperta da lastre di vetro, rendendola

Pag. 7

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



quindi irregolare dal punto di vista urbanistico.

Da un punto di vista strutturale, si segnala che nei grafici architettonici allegati alla pratica sismica, i balconi risultano di forma semicircolare (mentre in loco sono rettangolari) ed il lucernario in copertura risulta in posizione diversa rispetto a quanto riscontrato dal perito. Alcuni fori scala presentano forma e dimensioni diverse rispetto a quanto rilevato dal perito.

Regolarizzabili mediante: Smontaggio delle lastre di vetro presenti sopra alla pompeiana e presentazione di pratica edilizia e di pratica strutturale in sanatoria per la regolarizzazione di tutte le difformità sopra riportate.

Descrizione delle opere da sanare: vedi quanto sopra riportato

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate:
€ 3.500,00

Presentazione di pratica strutturale in sanatoria per la regolarizzazione della diversa forma e sviluppo della scala interna in c.a. tra piano scantinato e piano terra: € 2.700,00

Oneri Totali: € 6.200,00

Note: allo stato attuale non risulta quantificabile la sanzione pecuniaria imposta dal Comune di Massa, in quanto l'importo viene stabilito dall'ufficio tecnico comunale, dopo la presentazione della pratica in sanatoria. Le lastre di vetro presenti sulla pompeiana, non saranno oggetto della pratica di sanatoria, in quanto dovranno essere rimosse. Per i costi di tale operazioni si rimanda al computo metrico estimativo allegato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]	
Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	CDad Sottosistema funzionale della città diffusa alta densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 29 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Note:	Si evidenzia che la zona dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è gravata da nessun tipo di vincolo urbanistico. Si precisa però che è presente un'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Massa a rogito di Notaio Tommaso De Luca del 06/02/2009 rep. 11.138 racc. n. 6.367 registrato a Massa in data



	11/02/2009 al n. 535 e trascritto a Massa in data 11/02/2009 al n. di Reg. Gen. 1763 Reg. Part. 1302 di formalità. (vedi nota allegata)
--	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedi Conformità edilizia punto 7.1

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento

L'appartamento oggetto di pignoramento, è situato nell'angolo sud-ovest di un fabbricato condominiale. L'appartamento si sviluppa su 2 piani fuori terra, oltre il sottotetto e lo scantinato con scannafosso. Al piano terra è presente un piccolo giardino esclusivo, al piano primo due 2 balconi (uno nel lato sud ed uno nel lato ovest), mentre nel piano sottotetto mansardato è presente un balcone nel lato sud. I vari piani sono collegati internamente da scale, che partono dal piano interrato ed arrivano al sottotetto.

Le scale che collegano il piano interrato al piano terra ed il piano terra al piano primo, sono scale in cemento armato rivestite in travertino, mentre la scala che collega il piano primo al piano sottotetto, è di tipo prefabbricato con gradini in legno. L'appartamento risulta pressoché di forma rettangolare, mentre il giardino si articola con forma ad "L" nel lato ovest e sud dell'appartamento. In corrispondenza del lato sud del giardino è presente una pompeiana con travi lignee e colonne in marmo. L'accesso al giardino avviene esclusivamente dalle porte-finestre presenti nella zona giorno del piano terra. L'appartamento risulta ben rifinito. L'accesso all'appartamento avviene tramite vialetti condominiali.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ,'

- Piena proprietà

Cod. Fiscale

- Reside

Massa - Stato Civile: (

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **291,11**

L'edificio è costituito da Piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto.

L'edificio è stato terminato nel: 2009

L'edificio non è stato ristrutturato dopo la sua costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14/a in via Canaletto a Massa; ha un'altezza utile interna di circa 258 cm al piano scantinato, 270 cm al piano terra e primo, mentre il piano sottotetto risulta mansardato con altezza minima 94 cm ed altezza massima 230 cm in corrispondenza del colmo.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione con buone finiture interne (scale rivestite in travertino, parquet al piano primo e sottotetto).

Anche esternamente risulta in buono stato, con cornici alle aperture esterne in marmo, con gronde in marmo e con pavimentazioni in cotto con inserti in marmo, in corrispondenza dei balconi e del marciapiede. Le facciate sono inoltre rifinite con cantonali d'angolo e cornici marcapiano. Sono presenti inferriate e ringhiere metalliche verniciate di color crema chiaro, che risultano in buono stato.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**



Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: inferriate + persiane condizioni: buone Note: Gli infissi esterni risultano in legno di colore bianco con vetrocamera. Gli infissi sono completi di persiane in legno di colore crema. Solo al piano terra, oltre alle persiane sono presenti inferriate metalliche verniciate di colore crema.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: buone Note: Le porte interne risultano in legno pantografato di colore bianco e risultano in buone condizioni. In corrispondenza del wc al piano scantinato ed in corrispondenza del bagno ed antibagno al piano terra, le porte sono di tipo scorrevole.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi di laterizio coibentazione: non noto rivestimento: intonaco rifinito al civile condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: cotto-marmo condizioni: buone Note: Le pavimentazioni esterne presenti in corrispondenza del marciapiede (compresa zona veranda) e dei balconi, risultano costituite da mattonelle di cotto ed inserti in marmo bianco. La pavimentazione risulta in buono stato, ma la stuccatura delle fughe risulta non più presente in molti punti.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone Note: la pavimentazione interna al piano scantinato e piano terra risulta costituita da piastrelle in gres porcellanato in buono stato.
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Note: Al piano primo e sottotetto la pavimentazione risulta in parquet di legno in buone condizioni.



Plafoni	<p>materiale: intonaco condizioni: buone Note: I soffitti interni risultano tutti intonacati al civile e risultano in buono stato</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: Porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: Il portone d'ingresso risulta di tipo blindato, stonato nella parte superiore, con spioncino e risulta in buono stato</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: i rivestimenti dei bagni risultano in elementi di ceramica. Più precisamente il bagno al piano scantinato risulta rivestito con mattonelle di ceramica di piccole dimensioni, mentre i bagni presenti al piano terra, primo e sottotetto risultano rivestiti con piastrelline in ceramica ad effetto mosaico.</p>
Scale	<p>posizione: a rampa con forma ad "L" rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Le scale interne risultano in cemento armato e rivestite in travertino per quanto riguarda la scala piano scantinato - piano terra e scala piano terra - piano primo. La scala presente tra piano primo e piano sottotetto risulta invece di tipo prefabbricato con struttura in metallo e gradini in legno.</p>
Impianti: Antifurto	<p>tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: non noto condizioni: non noto conformità: non presente Note: Risulta presente un'impianto d'antifurto con contatti magnetici alle aperture e sensori volumetrici interni, ma non è noto se risulti funzionante.</p>
Citofonico	<p>tipologia: video condizioni: non noto conformità: non presente Note: Risulta presente l'impianto citofonico con dispositivo audio-video al piano terra e dispositivo solo audio al piano scantinato e primo. Non è noto se l'impianto citofonico risulti funzionante.</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizione : buone conformità: non presente</p>
Fognatura	<p>tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevato condizioni: da ispezionare conformità: non rilevata</p>



Note: L'impianto di scarico, secondo quanto dichiarato dalla proprietaria, manifesta spesso problematiche di ostruzione, con conseguente necessità d'intervento di saturazione da parte di impresa specializzata.

Gas

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **non rilevata**
 condizioni: **buone**
 conformità: **non presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **non rilevata**
 condizioni: **buone**
 conformità: **non presente**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non noto
Note	Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con caldaia autonoma e radiatori in alluminio
Stato impianto	normale e funzionante
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità	Non noto
Note	E' presente l'impianto di riscaldamento, ma non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano scantinato	sup reale lorda	47,48	0,50	23,74
Scannafosso	sup reale lorda	14,36	0,15	2,15
Piano Terra	sup reale lorda	45,90	1,00	45,90
Piano Primo	sup reale lorda	46,31	1,00	46,31
Piano sottotetto (porzioni con h superiore a 150 cm)	sup reale lorda	30,75	0,50	15,38
Balconi	sup reale lorda	14,81	0,30	4,44
Giardino esclusivo	sup reale lorda	91,50	0,10	9,15
		291,11		147,07

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: 2-2021

Zona B1: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

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:**

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente



relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Massa - Settore Edilizia Privata; Settore sismica della Regione Toscana

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzia Immobiliare e tabelle OMI (secondo semestre 2021);

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

Valore di mercato minimo €/mq 1.400,00

Valore di mercato massimo €/mq 2.100,00

Per la valutazione complessiva dell'immobile il perito ha considerato un valore medio di mercato pari a 1.950 €/mq, in considerazione dello stato dell'immobile.

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 286.786,50.

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano scantinato	23,74	€ 1.950,00	€ 46.293,00
Scannafosso	2,15	€ 1.950,00	€ 4.192,50
Piano Terra	45,90	€ 1.950,00	€ 89.505,00
Piano Primo	46,31	€ 1.950,00	€ 90.304,50
Piano sottotetto (porzioni con h superiore a 150 cm)	15,38	€ 1.950,00	€ 29.991,00
Balconi	4,44	€ 1.950,00	€ 8.658,00
Giardino esclusivo	9,15	€ 1.950,00	€ 17.842,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 286.786,50
Valore corpo			€ 286.786,50
Valore complessivo intero			€ 286.786,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 286.786,50



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	147,07	€ 286.786,50	€ 286.786,50

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%)	€ 43.017,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale esclusa casa edi iva di legge:	€ 6.200,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (Vedi Allegato 15)	€ 1.350,00
Computo metrico per interventi di ripristino del fabbricato (vedi Allegato 16)	€ -2.373,20
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005: Certificato energetico presente: non noto se presente	

Pendenze condominiali:**- Appartamento**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **euro 1.349,89**

Risultano scadute alla data del 31/12/2021 (come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio) spese pari ad euro 1.349,89.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 233.845,33
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B.: Si evidenzia che con la presente RGEI 17/21 viene sottoposto a pignoramento solo l'immobile identificato catastalmente al Foglio n. 97 particella n. 868 subalterno n. 4 del Comune di Massa (appartamento), come riportato nell'atto di pignoramento, pertanto l'immobile viene venduto privo di posto auto.

Allegati:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Planimetria Catastale
- Allegato 3: Visura catastale storica
- Allegato 4: Elaborato planimetrico
- Allegato 5: Permesso di costruire 56691
- Allegato 6: Permesso di costruire 61369 – Variante
- Allegato 7: Abitabilità
- Allegato 8: Voltura nominativo concessione
- Allegato 9: Pratica sismica Genio Civile
- Allegato 10: Tabelle OMI 2-2021
- Allegato 11: Ispezione Ipotecaria del 16-03-2022
- Allegato 12: Nota atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Massa



- Allegato 13: Regolamento Condominio Malaspina
- Allegato 14: Tabelle millesimali
- Allegato 15: Spese insolite condominio
- Allegato 16: Computo metrico estimativo
- Allegato 17: Documentazione fotografica
- Allegato 18: Certificato di stato civile
- Allegato 19: Rilievo del perito

Data generazione:
13-03-2022

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli



Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da _____

contro: _____

N.R.G. E.I. 17/2021

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

Custode Giudiziario: **Dott. Benedetta Chiappale**

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA RELATIVA ALLA R.G.E.I. 17/2021.

CHIARIMENTI INERENTI LA CONFORMITA' EDILIZIA DEL BAGNO RISCONTRATO DAL CTU AL PIANO SOTTOTETTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 17/2021

Premesso che il sottoscritto Ing. Marco Ceccarelli con studio tecnico in Massa via Taffaria n. 2, a pag. 7 della Perizia (punto 7.1 Conformità Edilizia) ha evidenziato che al piano sottotetto in corrispondenza del vano minore, indicato nei grafici del permesso di costruire come deposito occasionale, è stata riscontrata in loco dal perito durante il sopralluogo la presenza di un bagno, deposita la presente integrazione alla Perizia RGEI 17/2021, poiché nella valutazione dell'immobile, il perito non ha conteggiato per dimenticanza il costo inerente lo smantellamento di tale bagno, necessario per la regolarizzazione di tale difformità. Pertanto è da considerare aggiuntivo ai costi riportati nell'allegato 16 Computo metrico estimativo, il costo per lo smantellamento di tale bagno nel sottotetto, al fine del ripristino della destinazione di deposito occasionale, come indicato nei grafici del permesso di costruire. Il Perito stima forfettariamente tale costo di smantellamento pari ad euro 1.700,00 oltre iva di legge.



Quindi il Totale complessivo dei lavori di cui all'Allegato 16 Computo metrico estimativo viene aggiornato a: $2.373,20 + 1.700,00 =$ euro 4.073,20 oltre iva di legge.

In conclusione il Prezzo a base d'asta del lotto riportato al punto 8.5 pag. 15 della Perizia, dovrà essere aggiornato al seguente importo:

$233.845,33 - 1.700,00 =$ euro **232.145,33**

Dopo quanto sopra riportato il sottoscritto rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Massa 10/05/22

Il Perito:

Ing. Marco Ceccarelli

