

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **71/2021**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Bernardo Pisani
Codice fiscale: PSNBNR74T17B832E
Studio in: Via Toniolo 8 - Carrara
Telefono: 0585/55036
Email: geom.pisani@virgilio.it
Pec: bernardo.pisani@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Bondano**
Via Fivizzano 55/D

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Bondano**
Via Fivizzano 55/D

Lotto: 001

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:

Identificativo corpo: Abitazione e posto auto scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Bondano, Via Fivizzano 55/D

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **134**, particella **675**, subalterno **8**, indirizzo Via Fivizzano, piano T-1-2, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie 114, rendita € 805,67

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Osservando la planimetria catastale presentata in data 05/03/2010 protocollo n. MS0022132, si sono riscontrati le seguenti incongruenze con la situazione attuale, al piano secondo mancata rappresentazione di parete divisoria, mancata rappresentazione di porta per accesso al vano ad uso ripostiglio (in catasto volume tecnico) mancata rappresentazione di finestra e individuazione di vano ad uso ripostiglio invece dell'attuale bagno. In Piano primo unica incongruenza individuazione del vano ad uso cucina posto in adiacenza del vano ad uso servizio igienico, ed invece rappresentata come cottura nel vano soggiorno/pranzo.

Regolarizzabili mediante: Nuova presentazione di planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Difformità planimetrica

Presentazione di nuova pratica catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: La conformità catastale ovviamente presuppone la regolarità urbanistica o la rimessa in pristino, come da progetto edilizio e variante approvata, come da conformità urbanistica finale presentata.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi del quartiere località Bondano, posizionato nella fascia a mare del Comune di Massa. Zona

a vocazione residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Marina di Massa.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1km,

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 516000,00; Importo capitale: € 258000,00 ; A rogito di Vigliar in data 12/10/2011 ai nn. 82971/5941; Iscritto/trascritto a massa in data 13/10/2011 ai nn. 9607/1437

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 15/06/2021 ai nn. 1117/2021 iscritto/trascritto a Massa in data 05/08/2021 ai nn. 8020/6335;

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: 600

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No. Non risultano spese insolute

Millesimi di proprietà: Millesimi generali | (Condominio Orchidea) pari a 155,711

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Ad oggi l'immobile non è accessibile per i soggetti diversamente abili. La possibilità per far accedere soggetti diversi abili all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, potrebbe verificarsi con installazione di montacarichi sulla scala esterna che dalla corte interna posta a piano terra, permette il raggiungimento del piano primo ove si sviluppa detta unità immobiliare.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestazione di prestazione energetica esistente risale alla data 30-03-2010, allegato alla fine lavori, ed all'atto d'acquisto dell'immobile da parte della , pertanto non più valido per una vendita dell'unità immobiliare in quanto sono trascorsi 10 anni (tempo di validità dell'Attestazione energetica) dalla sua emissione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/01/2009 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/06/2008** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/04/2007 al 09/08/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/04/2007 al 09/08/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/08/2007 al 13/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2008 al 13/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 59230 rilasciato 22.09.2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di fabbricato di civile abitazione composto da n.8 unità immobiliari residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/08/2007 al n. di prot. 36613

Rilascio in data 22/09/2008 al n. di prot. 59230

Abitabilità/agibilità in data 19/04/2010 al n. di prot. 20103

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: riscontrate difformità interne e prospettiche, quest'ultima dovuta ad inserimento di nuova apertura (finestra) nel piano secondo.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria edilizia, ex art.209 previo delibera condominiale, e/o rimessa in pristino di ciò che non è possibile sanare

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne e prospettiche.

Sanatoria edilizia ed eventuale rimessa in pristino : € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e posto auto scoperto**

L'immobile in oggetto ricade all'interno di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, composto da otto unità abitative. In particolar modo l'immobile distinto con il mappale 675 sub 8 si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, composto da ingresso esclusivo, corte di proprietà, piano primo raggiungibile mediante scala posta nella corte precedentemente citata ed infine un piano secondo (da progetto non abitabile) mediante scala interna con larghezza di cm 0.80. L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione, con il piano primo composto da ingresso, soggiorno, vano ad uso cucina, vano ad uso servizio igienico ed infine vano ad uso camera da letto. Altezza interna Mt. 2.70. Il piano secondo raggiungibile con scala interna (come detto precedentemente) è così composto da un vano ad uso disimpegno, un servizio igienico ed altro vano ricavato mediante realizzazione di parete in cartongesso. Infine è presente apertura che permette di raggiungere piccolo vano (utilizzato a ripostiglio). L'intero piano ha un'altezza minima di mt 0.77 ed una massima di mt. 3.04. Infine a

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

E' posto al piano: Terra, Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia rilasciata il 22.09.2008 fine lavori (tagliando C 19.04.2010)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55/d;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione (la sua realizzazione risale all'anno 2010). Pavimento in gres sia al piano primo che secondo, infissi in pvc in buone condizioni, porte interne in legno. Altezza interna piano primo mt.2.70. Altezza media ponderata del piano primo (ad uso stenditoio) 2.40

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non è stato reperito all'interno della pratica edilizia ma è stato riportato la regolarità di detto impianto nell'abitabilità presentata.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non è stato reperito all'interno della pratica edilizia ma è stato riportato la regolarità di detto impianto nell'abitabilità presentata.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata assommando le superfici interne ed incrementandole del 10%, mentre la superficie del balcone è stata computata al 30%, per quanto riguarda il valore unitario, acquisiti i valori Omi (secondo valore 2021) ed eseguite ricerche presso agenzie immobiliari di zona, si è ritenuto congruo la quotazione di 2150,00€/mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Civile abitazione piano primo	superf. interna lorda	67,00	1,00	67,00
corte di proprietà	superf. esterna lorda	25,00	0,20	5,00
Accessorio sottotetto non abitabile	superf. esterna lorda	62,00	0,50	31,00
Balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
		162,00		105,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

Abitazione e posto auto scoperto

1. Posto auto Valore a corpo: € 10000

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

Si è adottato un valore di stima comparativa, usufruendo dei valori OMI.

Trati sulla base delle quotazioni del mercato ottenuto tramite agenzia immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione e posto auto scoperto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 226.610,00.

Per la stima del bene in oggetto si è fatto riferimento ai valori OMI del secondo semestre dell'anno 2021 e ricerche presso agenzie immobiliari di zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione piano primo	67,00	€ 2.150,00	€ 144.050,00
corte di proprietà	5,00	€ 2.150,00	€ 10.750,00
Accessorio sottotetto non abitabile	31,00	€ 2.150,00	€ 66.650,00
Balconi	2,40	€ 2.150,00	€ 5.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 226.610,00
Valore corpo			€ 226.610,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 236.610,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 236.610,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e posto	Abitazione di tipo	105,40	€ 236.610,00	€ 236.610,00

Ill.mo Sig. Giudice
dell' esecuzione immobiliare n. 71 /2021

Dott.ssa Elisa Pinna

Contro

Tribunale di Massa

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AI BENI POSTI IN MASSA DISTINTI NCTU DI MASSA CARRARA COMUNE DI MASSA FOGLIO 134 MAPPAL 675 SUB 8 E 15 - GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. SSA ELISA PINNA

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
DI CUI ALL' ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.

Il sottoscritto Geometra Bernardo PISANI, libero professionista, iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Massa Carrara con il n. 934, nato a Carrara (MS) il 17 dicembre 1974, con studio in Avenza di Carrara Via Toniolo 8, nominato come esperto stimatore per la procedura in epigrafe, a seguito della verifica preliminare della documentazione allegata all' atto di pignoramento:

RILEVA QUANTO SEGUE

- La certificazione notarile individua correttamente i passaggi di proprietà arrivando sino a quello precedente il ventennio, cita inoltre dati atto Notaio Gio Batta stipulato nell'anno 1958 pertanto si è provveduto a verificare la corretta divisione (con i mappali interessati) richiedendo l'intera documentazione anti ventennio comprensiva dell'atto sopra citato presso la conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara.
- L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene per mezzo di terreni sterrati (ad uso stradello) identificato catastalmente con i mappali 420 e 175 (censiti al catasto terreni, rispettivamente, con qualità a Vigneto ed a Bosco ceduo), del foglio 134 intestati alla _____ (in quota) che vengono riportati nell'atto di acquisto e nella nota di trascrizione dello stesso (all'interno dell'atto di acquisto, detti mappali sono definiti di pertinenza del fabbricato). Detti mappali, 420 e 175, non vengono menzionati nell'atto di pignoramento (si parla di pertinenze, accessioni e ragioni) e nella relazione ventennale notarile.

Massa, li 13-07-2022

con la massima osservanza
lo stimatore
Geom. Bernardo PISANI

Ill.mo Sig. Giudice
dell' esecuzione immobiliare n. 71/2021

Dott.ssa Elisa Pinna

Contro

Tribunale di Massa

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AI BENI POSTI IN MASSA DISTINTI NCTU DI MASSA CARRARA COMUNE DI MASSA FOGLIO 134 MAPPALE 675 SUB 8 E 15 – GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. SSA ELISA PINNA - SUCCINTA

L'unità immobiliare ad uso abitazione (sub 8) è posta all'interno di un edificio elevato su tre livelli (piano terra, primo, secondo) e composto da otto unità immobiliari, l'unità immobiliare distinta al sub 15 è posta al piano terra e trattasi di posto auto scoperto.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è così sviluppata, al piano terreno da piccola corte di proprietà con vano scala scoperto per accesso al piano primo composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, due balconi e vano-scala per accedere al piano secondo composto da disimpegno, bagno e locale adibito a camera da letto oltre piccolo ripostiglio, la sua superficie interna è pari a circa 135,00

Il bene è identificato al catasto fabbricati del Comune di Massa al foglio **134**, particella **675**, subalterni **8** e **15** indirizzo via Fivizzano 55/D, piano T – 1 - 2, Comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie esclusa aree scoperte 107,00, rendita € 805,67 confina con altre unità Immobiliare distinte con Sub 5 e Sub 7 , con stradello identificato al mappale 420 (stradello privato del quale è comproprietaria in quota – 785835/10000000 – la) non oggetto di pignoramento.

Massa, lì 13-07-2022

lo stimatore
Geom. Bernardo PISANI

Ill.mo Sig. Giudice
dell' esecuzione immobiliare n. 71/2021

Dott.ssa Elisa Pinna

Contro

Tribunale di Massa

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AI BENI POSTI IN MASSA DISTINTI NCTU DI MASSA CARRARA COMUNE DI MASSA FOGLIO 134 MAPPALE 675 SUB 8 E 15 – GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. SSA ELISA PINNA - SUCCINTA

L'unità immobiliare ad uso abitazione (sub 8) è posta all'interno di un edificio elevato su tre livelli (piano terra, primo, secondo) e composto da otto unità immobiliari, l'unità immobiliare distinta al sub 15 è posta al piano terra e trattasi di posto auto scoperto.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è così sviluppata, al piano terreno da piccola corte di proprietà con vano scala scoperto per accesso al piano primo composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, due balconi e vano-scala per accedere al piano secondo composto da disimpegno, bagno e locale adibito a camera da letto oltre piccolo ripostiglio, la sua superficie interna è pari a circa 135,00

Il bene è identificato al catasto fabbricati del Comune di Massa al foglio **134**, particella **675**, subalterni **8** e **15** indirizzo via Fivizzano 55/D, piano T – 1 - 2, Comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie esclusa aree scoperte 107,00, rendita € 805,67 confina con altre unità Immobiliare distinte con Sub 5 e Sub 7 , con stradello identificato al mappale 420 (stradello privato del quale è comproprietaria in quota – 785835/10000000 – la) non oggetto di pignoramento.

Massa, lì 13-07-2022

lo stimatore
Geom. Bernardo PISANI





