

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **75/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/2/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIOVANNI MADDALENI**

Custode Giudiziario: **Dott. Paolo Del Fiandra**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - CIVILE ABITAZIONE**  
**CON GIARDINO PERTINENZIALE**

**Esperto alla stima:** Arch. Lino Giorgini  
**Codice fiscale:** GRGLNI64C14F679M  
**Studio in:** Via Pellegrini Pietro 2/C - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 791799  
**Email:** linogi@interfree.it  
**Pec:** linogiuseppe.giorgini@archiworldpec.it



**Beni in Massa (Massa Carrara)**  
**Località/Frazione Ronchi**  
**Via Firenze n. 10**

**Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE CON GIARDINO PERTINENZIALE**

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: A - CIVILE ABITAZIONE CON GIARDINO PERTINENZIALE.

sito in frazione: Ronchi, Via Firenze

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 150, particella 87, indirizzo Via Firenze, comune Massa, categoria A/2, classe 6, consistenza 10, superficie 189, rendita € 1859,24.

Confini: Via Firenze lato mare; mapp. 76 verso Carrara; mapp. 353 verso monti e mapp. 86 verso Versilia

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi perché sono state realizzate alcune opere abusive, come di seguito più precisamente descritto.

Regolarizzabili mediante: demolizione dei manufatti in legno realizzati nel giardino e delle ulteriori opere non sanabili; presentazione di sanatoria per le opere sanabili; presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: la scala interna che collegava il seminterrato al piano terra è stata demolita; modeste modifiche interne e ai prospetti; realizzazione di terrazzo nel lato verso Via Firenze; realizzazione di difformità nel seminterrato. L'ampliamento realizzato sul retro deve essere demolito, così come i manufatti in legno realizzati nel giardino. Le opere abusive di cui sopra sono rappresentate nella Tav. n. 3 di cui all'Allegato G redatta dal C.T.U.

Spese per la regolarizzazione degli abusi citati: demolizione manufatti in legno presenti nel giardino (tettoie, pergolati, ripostigli, ecc.) circa € 5.000,00; demolizione ampliamento realizzato sul retro, in muratura, circa € 15.000,00; presentazione istanza di sanatoria, nuova pratica di accatastamento e pagamento oneri concessori, circa € 6.000,00

Oneri Totali: € 26.000,00.

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

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Loc. Ronchi, Via Firenze, in un'area prevalentemente residenziale dotata dei principali servizi, ubicata a circa 500,00 ml dal mare.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

### 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 (vedi Allegato B):

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED] (surroga del 7/3/2011 in favore di [REDACTED]), derivante da Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 520000 ; A rogito di Alessandra Bianchi in data 10/03/2010 ai nn. 123282; Iscritto/trascritto a Massa in data 15/03/2010 ai nn. 2413/441

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 76937,25; Importo capitale: € 100000 ; Iscritto/trascritto a Massa ai nn. 3568/455

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Massa in data 31/05/2017 ai nn. 4711/3312;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

##### 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Trascrizione del 25/8/2017, R.P. 5483, R.G. 7586: accettazione tacità di eredità;
- Trascrizione del 25/8/2017, R.P. 5484, R.G. 7587: accettazione tacita di eredità.

#### 4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**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: Nessuno  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Precedente Proprietario: [REDACTED] (vedi Allegato F). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione in sanatoria n. 90-10-116S del 24/10/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio ex lege 47/1985

Per lavori: Opere interne

Presentazione in data 01/07/1986 al n. di prot. 22654-6232

Rilascio in data 24/10/1990.

Abitabilità/agibilità in data 05/01/1991.

NOTE: Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa sono state rinvenute le ulteriori seguenti pratiche: abitabilità n. 85/71 del 31/3/1971 rilasciata alle [REDACTED] Co-comunicazione inizio lavori per attività edilizia libera, prot. 2015/000032448 del 8/7/2015, presentata a nome [REDACTED] Si veda Allegato D.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stata demolita la scala interna che collegava il seminterato al piano terra; sono state eseguite modeste modifiche interne e ai prospetti; è stato realizzato un terrazzo nel lato verso Via Firenze; è stato realizzato un ampliamento sul retro (verso monti).  
 Le opere abusive di cui sopra sono rappresentate nella Tav. n. 3 di cui all'Allegato G redatta dal C.T.U.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 58 del 24/7/2015
Zona omogenea:	Città diffusa ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 - Interventi nella città diffusa ad alta densità. Regime normativo di consolidamento urbanistico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (Vincolo idrogeologico, Soprintendenza BB.AA., Vincolo idraulico)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

### Note sulla conformità:

Precedentemente sono state descritte le opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi edilizi (vedi Allegato G). Si precisa che stante la destinazione urbanistica del lotto, i vincoli gravanti sull'area (area P.I.M.E. I.4, Soprintendenza), viste le prescrizioni relative alla distanza dalle pareti finestrate dagli edifici prospicienti, si dichiara che l'ampliamento in muratura realizzato sul retro deve essere demolito così come



tutti i manufatti in legno realizzati a ridosso del fabbricato principale e nel giardino.

Regolarizzabili mediante: presentazione istanza di sanatoria, previa demolizione delle opere non sanabili

Descrizione delle opere da sanare: l'unico manufatto sanabile è il terrazzo realizzato nel lato verso mare e le piccole modifiche interne.

Oneri per presentazione di istanza di sanatoria, nuovo accatastamento: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 6.000,00

#### Descrizione: di cui al punto A - CIVILE ABITAZIONE CON GIARDINO PERTINENZIALE

I beni oggetto della presente sono ubicati in Via Firenze del Comune di Massa; lungo questa strada si trova l'ingresso al giardino, chiuso da un cancello carrabile e da una recinzione in muratura (vedi foto nn. 1 e 2, Allegato A).

Il fabbricato, in pessime condizioni di manutenzione, è così composto ed articolato: a piano terra (sopraelevato dal giardino di circa 1,00 ml) si trovano una loggia (foto n. 16) da cui si accede all'abitazione (foto 21); nel lato verso Versilia rispetto all'ingresso si trova una ampia sala (foto nn. 19 e 20); nel lato monte e sopraelevati di circa 70,00 cm della stessa sala si trovano un piccolo disimpegno, un bagno (foto n. 29) e una camera (foto n. 30); in prossimità dell'ingresso si trovano la cucina (foto n. 23) con dispensa (foto n. 24), un ripostiglio, un disimpegno (foto n. 22) e una camera (foto n. 25); nella parte verso Versilia si trovano uno studio (foto n. 26) da cui si può accedere al giardino attraverso un terrazzo (foto n. 3), una camera con bagno (foto n. 27), un disimpegno ed un bagno (foto n. 28). Nel lato verso monti della cucina si trova una veranda (foto nn. 31 e 32) con vano scale per il seminterrato (queste opera sono state realizzate abusivamente).

Si può accedere al citato seminterrato anche dal giardino (foto nn. 17, 35, 36), dove si trovano due vani destinati a deposito (foto nn. 37 e 38), con altezza interna rispettivamente di 2,90 ml e 1,85 ml.

Addossati alla casa e nel giardino sono stati realizzati abusivamente una serie di manufatti di seguito descritti: nel lato verso Versilia dell'abitazione e addossata ad essa è stata realizzata una tettoia (foto nn. 33 e 34) destinata a ricovero di materiali vari; sul retro verso monti è stato realizzato un deposito attrezzi in legno (foto n. 18); nel lato verso Carrara si trova una casetta in legno (foto n. 15) ed una piccola piscina in plastica prefabbricata (foto n. 14); di fronte alla loggia di ingresso (foto n. 16) è stato realizzato un porticato in legno (foto n. 12); nel giardino sono stati realizzati ulteriori pergolati e manufatti in legno (foto nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 1.101,00

#### Impianti:

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Loggia ingresso	sup lorda di pavimento	12,00	0,35	4,20
Terrazza	sup lorda di pavimento	7,00	0,35	2,45
Terreno pertinenziale	superf. esterna lorda	870,00	0,02	17,40
Cantina	sup lorda di pavimento	42,00	0,20	8,40
		<b>1.101,00</b>		<b>202,45</b>

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerate le caratteristiche particolari, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, adottando il metodo della comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i., di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa; Ufficio del Registro di Massa; Ufficio tecnico di Comune di Massa; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.300,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A - CIVILE ABITAZIONE CON GIARDINO PERTINENZIALE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	170,00	€ 2.300,00	€ 391.000,00
Loggia ingresso	4,20	€ 2.300,00	€ 9.660,00
Terrazza	2,45	€ 2.300,00	€ 5.635,00
Terreno pertinenziale	17,40	€ 2.300,00	€ 40.020,00
Cantina	8,40	€ 2.300,00	€ 19.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 465.635,00
Valore corpo			€ 465.635,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 465.635,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 465.635,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - CIVILE ABITAZIONE CON GIARDINO PERTINENZIALE		228,55	€ 465.635,00	€ 465.635,00

**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% )	€ 69.845,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, demolizione opere abusive:	€ 26.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 369.789,75</b>
---	---------------------

Massa, 10/1/2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Lino Giorgini

