



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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 156/2016

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Annalisa Nicolai**

**Esperto alla stima:** dott. Marco Tonazzini  
**Codice fiscale:** TNZMRC69M09F023U  
**Partita IVA:** 00622360451  
**Studio in:** Via Quercioli 121 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 811649  
**Fax:** 0585.811649  
**Email:** marcotonazzini@virgilio.it  
**Pec:** marco.tonazzini@geopec.it



**E.L.T.I.**

Certificato UNI 11558 N° 26

*PRESIDENTE PROVINCIALE*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*  
*Reg. regionale persone giuridiche private al n. 902*



## INDICE SINTETICO

### Ubicazione:

Bene: Via Volpina 64/A - Massa - (Massa Carrara) - 54100

### Dati Catastali:

- **Unità immobiliare:**

Foglio 142, particella 1445 **subalterno 1**, indirizzo Via Volpina 64/A, piano T-1, Zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita €. 1.378,42 ;

Intestato a:

[REDACTED]  
- Proprietà per 1/1;

**Confini:** lato mare mappale 1877; lato monti Via Volpina , lato Viareggio mappali 725 e 1246, lato Carrara mappali 2025-2024-2023 e 1457;

**Possesso:** al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla proprietà (vedi relazione custode giudiziario).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI;

**Creditori Iscritti:**

1. [REDACTED]

**Comproprietari:** nessuno;

**Continuità delle trascrizioni:** SI;

**Prezzo:** €. 424.000,00 (diconsi euro QUATTROCENTOVENTIQUATTROMILA/00)

## INDICE ALLEGATI

All. "1") rilievo planimetrico stato di fatto;

All. "2") planimetria con punti di scatto e documentazione fotografica del bene ;

All. "3") estratto di mappa ;

All. "4") elaborato planimetrico elenco subalterni e planimetria catastale ;

All. "5") visura catastale ;

All. "6") 1° condono L.47-85 ;

All. "7") 2° condono 724/94 ;

All. "7/a") comunicazione art.80 LRT.01-2005 ;

All. "8") copia del titolo di provenienza ;

All. "9") elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie – visura ipotecaria aggiornata al 12.10.2016 ;

All. "10") richiesta e elaborati grafici ;



### Lotto: UNICO

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

#### a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto unico.

Abitazione di tipo villini [A/7] sito in frazione: Massa, Via Volpina 64/A

Quota e tipologia del diritto:

Quota: intera proprietà -Tipologia del diritto: Proprietà --

Identificato al catasto Fabbricati: (ALLEGATI 3-4-5)

Foglio 142, particella 1445 subalterno 1, indirizzo Via Volpina 64/A, piano T-1, Comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita €. 1.378,42;

Intestazione catastale: (All.5)

•  
- Proprietà per 1/1

**Confini:** lato mare mappale 1877, lato monti Via Volpina , lato Viareggio mappali 725 e 1246, lato Carrara mappali 2025-2024-2023 e 1457; (All.3-4)

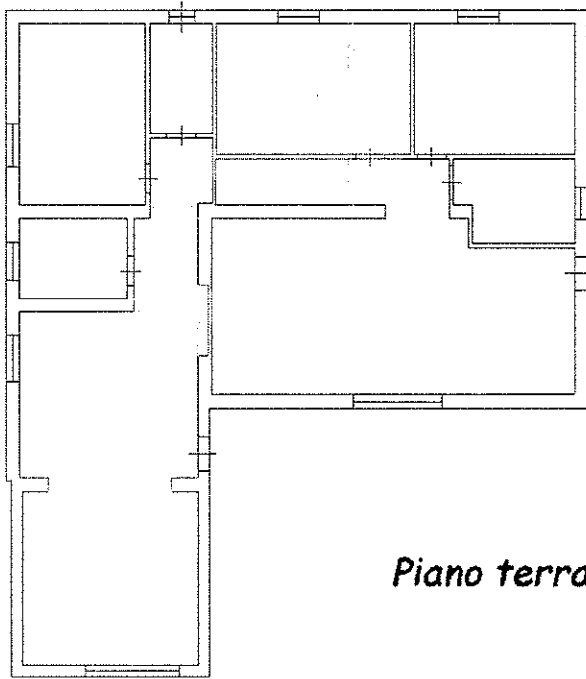
Difficoltà rilevate rispetto alla planimetria catastale : (ALLEGATO 4)

Al momento del sopralluogo di fatto vi erano due unità immobiliari. Realizzate chiudendo due porte e creando due unità distinte.

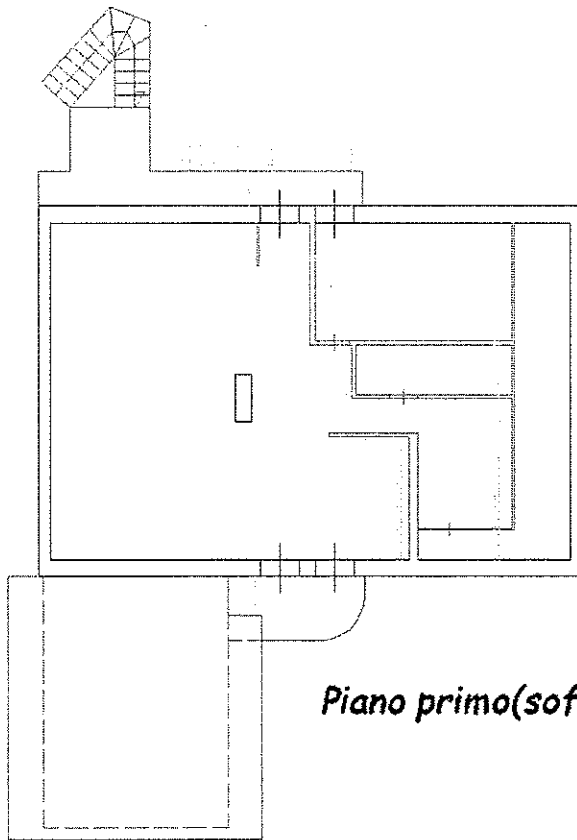
A piano primo diversa struttura scala di accesso e piccole differenze nelle pareti interne.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

Vedi figure esemplificative pagina seguente.



**Piano terra**



**Piano primo(soffitta)**

- Linee nere planimetria come depositata in catasto ;
- Linee rosse differenze rispetto a quanto depositato in catasto ;
- Linee gialle parti non esistenti ma presenti nella planimetria catastale;



**b. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO : (ALLEGATO 9)**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 05 gennaio 2017 al n. 106 di reg. part. per totali Euro 250.459,78 in favore di [REDACTED] forza di atto giudiziario del 12 dicembre 2016 rep. n. 3707. ( Spesa per cancellazione 294 euro).

**c. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA : (ALLEGATO 8)**

Il bene pervenne all'esecutato in forza di acquisto a rogito notaio De Luca di Massa del 15 febbraio 2013 rep. n. 17213 trascritto il 20 febbraio 2013 al n. 1103 di reg. part. , da [REDACTED]  
 [REDACTED] Al ventennio pervenuti a [REDACTED] per averlo edificato su area pervenuta con atto a rogito Ricci in data 19.11.1984 rep. N.296.678 trascritto a Massa in data 23.11.1984 al n.7.074 di formalità. Quanto ai signori [REDACTED] per successione [REDACTED] Che è rispettato il principio della regolare continuità delle trascrizioni ai sensi dell' art. 2650 del C.C;

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

Trattasi di zona a carattere agricolo posta a monte della più rinomata zona turistico-residenziale di Poveromo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale. La zona è sprovvista in parte di servizi di urbanizzazione primaria e incompleta urbanizzazione secondaria.

**Importanti centri limitrofi:** Costa versiliese , parco naturale del "lago di Porta".

**Caratteristiche zone limitrofe:** turistico balneari e naturalistiche.

**Principali collegamenti pubblici:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:** Abitazione di tipo villino [A/7]

Il bene in oggetto è inserito in lotto di terreno con annesso giardino e posti auto .

L'unità immobiliare è indipendente costituita da un piano terra e un piano sottotetto collegato da scale a vista esterne. Parte della copertura di piano terra è piana mentre il resto è a capanna .

L'appartamento internamente è costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, due camere, un bagno e un ripostiglio ricavato in un corridoio chiuso .

Nell'altra parte di unità immobiliare sono presenti soggiorno-cucina una camera e due bagni.

A piano primo (soffitta) troviamo diversi vani, un bagno e balconi.

Superficie lorda complessiva di circa mq. 155,00 ; circa mq. 110,00 di soffitta; circa mq. 18,00 di "sbratto" soffitta; circa mq. 15,00 di balconi ;

Superficie catastale circostante circa mq. 615,00;

Internamente l'immobile a piano terra ha diverse altezze che variano da ml. 2.58 a ml. 2.69 .

A piano primo (soffitta) copertura a capanna all'imposta ha un'altezza di circa ml.1.03 mentre al colmo ha un'altezza ml. 2.75

Stato di manutenzione generale: al momento del sopralluogo buono.

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali .

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali

materiale: muratura portante ;  
condizioni: buone;

Copertura

materiale: struttura in latero – cemento e manto di tegoli in cotto;  
condizioni: buone;

**Componenti edilizie e costruttive:**

<b>Cancello</b>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: automatica condizioni: buone
<b>Infissi esterni</b>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane condizioni: buone
<b>Infissi interni</b>	tipologia: fissa materiale: legno tamburato condizioni: buone
<b>Manto di copertura</b>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<b>Pavim. Esterna</b>	La parte carraia materiale: battuto in cemento; condizioni: sufficienti .
<b>Pavim. Interna</b>	materiale: gres e pietra condizioni: buone .
<b>Rivestimento</b>	ubicazione: bagno e cucina materiale: Gres porcellanato condizioni: buone
<b>Scale interne</b>	posizione: a rampa singola rivestimento: vetro condizioni: buone - Note: scale su disegno architettonico.
<b>Impianti:</b>	
<b>Riscaldamento</b>	tipologia: autonomo alimentazione: gas distribuzione: a pavimento condizioni: Buone
<b>Elettrico</b>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Non sono state ritrovate le certificazioni di collaudo per l'impianto. la componentistica utilizzata a vista appare di buon livello.
<b>Gas</b>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Essendo la rete di distribuzione sottotraccia non è stato possibile conoscere le caratteristiche del materiale costituente la rete di distribuzione.
<b>Idrico</b>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Essendo la rete di distribuzione sottotraccia non è stato possibile conoscere i materiali costituenti la rete.

**e. STATO DI POSSESSO:** occupato

Note:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato, vedi relazione custode giudiziario.

**f. FORMALITA', VINCOLI E ONERI :****f.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***f.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuno.

*f.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

N.p.

*f.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

N.p.

f.1.4 *Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp.att.c.c.:*

Nessuna.

f.1.5 *Altri pesi o limitazione d'uso:*

Nessuno.

f.1.6 *Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:*

Nessuno.

f.1.7 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Nessuno.

## **g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: (ALLEGATO 9)**

**g.1 Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma totale di €.375.000,00 capitale €.250.000,00, iscritta il 15.02.2013 – Registro Particolare 145 Registro Generale 1460, notaio T.de Luca. A favore di [REDACTED]

**g.2 Pignoramenti:**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 05 gennaio 2017 al n. 106 di reg. part. e n. 236 Reg.Gen. per totali Euro 250.459,78 oltre interessi e successive occorrenze, in favore di [REDACTED] in forza di atto giudiziario del 12 dicembre 2016 rep. n. 3707.

**g.3 Altre trascrizioni:**

1. Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento immobili trascritto in data 02.10.2013 Registro Particolare 6363 Registro Generale 8250, avv-Aldo Di Lauro . A favore di [REDACTED] titolare della ditta individuale "[REDACTED]" per un credito pari ad euro 11.439,00 oltre accessori.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni, saranno calcolati dal Conservatore dei Registri Immobiliari sulla base del prezzo finale venduto e su eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate.

Per legge secondo le tassazioni vigenti e di seguito elencate gli importi saranno :

Per l'annotamento delle Trascrizioni = € . 294,00/cad.

Per l'annotamento delle Iscrizioni Giudiziali con le seguenti modalità :

0,50 % della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni;

€ . 59,00 per bolli;

€ . 35,00 tassa ipotecaria.

Per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria € .35,00/ cad.

**g.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: 06.06.2018**

## **h. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA : (ALLEGATI 6-7-7/a)**

**PRATICHE EDILIZIE:**

L'Esperto di Stima ha provveduto ad effettuare appositi controlli presso il Settore Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico del Comune di Massa (MS) richiedendo la seguente documentazione;

**Identificativo: 01**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria;

Note tipo pratica: C.E.S. n°. 2002-10-09/C2 del 29.10.2002.

**Identificativo: 02**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria;  
 Note tipo pratica: C.E.S. n°. 2012-08-02/C3 del 10.08.2012.

**Identificativo: 03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione art.80 L.R.T. 01/2005;  
 Note tipo pratica: 66386/2012.

**NOTE:**

L'unità immobiliare è sprovvista di certificato di abitabilità.

**Irregolarità urbanistiche:**

Da quanto emerso durante il sopralluogo esternamente:

1. Scala di accesso al sottotetto di forma diversa e terrazza lato mare di accesso alla soffitta più grande rispetto al progetto in sanatoria.
2. Nel prospetto lato mare le aperture a piano terra lato Viareggio sono invertite in luogo di una porta-finestra è stata realizzata una finestra e viceversa. Mentre a piano primo è indicato un solo accesso anziché due come in realtà sono.
3. Nel prospetto lato monti a piano terra in luogo di una finestra è stata realizzata una porta-finestra. E' stata allargata una finestra. E' stato realizzato un pergolato con pilastri in c.a.
4. Nel prospetto lato Carrara alla porta di accesso centrale è stata aggiunta una finestra.

Internamente:

5. Vedi differenze negli elaborati di pagina 4;

Regolarizzabili mediante<sup>1</sup>:

per quanto riguarda le opere di cui al punto 1: L'allargamento della terrazza non eseguito a sbalzo costituisce aumento di S.U.L. pertanto non è possibile avviare una sanatoria. La scala dovrà essere dapprima verificata strutturalmente dopodiché con opportune modifiche riposizionata.

Le modifiche di cui ai punti 2-3-4 previo **verifiche strutturali** potranno essere sanate con "Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità" art.182 Legge Regionale Toscana n°65/2014 e s.m.i.

Alla data di redazione della perizia in punti 2-3-4 potranno essere sanati con C.I.L.A. o attestazione di conformità in sanatoria sanzione €. 1.000,00.

Oppure riportare la situazione come nello stato di progetto.

Per quanto riguarda il punto 5 : nella parte di fabbricato "lato mare" l'altezza interna è di ml. 2.56 mentre per legge è richiesta un'altezza di ml. 2,70. Ogni modifica dovrà essere valutata e approvata dall'ufficiale sanitario. Pertanto si ritiene che non possa essere sanata se non previo parere dell'AUSL.

**Spese presumibilmente necessarie per regolarizzazione :**

I costi da sostenere riguardo: redazione e iter delle pratiche in sanatoria; lavori edili per ripristino dello stato legittimato\*\*; spese tecniche; sanzioni, diritti amministrativi; spese varie; si stima possano complessivamente ammontare a circa €. 20.000,00 oltre iva e oneri di legge.

Note\*\*Agli importi si consideri una tolleranza dovuta alla capacità e organizzazione d'impresa di ogni singolo imprenditore.

Strumento urbanistico Adottato:	Fino all'approvazione definitiva del RU, sono consentiti unicamente gli interventi conformi al Piano regolatore generale vigente (PRG) e non in contrasto con il R.U.
---------------------------------	---

<sup>1</sup> Atti amministrativi riferiti alla data di compilazione della perizia;



Norme tecniche di attuazione:

Secondo il P.R.G.C. vigente l'immobile ricade in zona agricola (art.38-39-40). Secondo lo strumento urbanistico adottato l'immobile ricade in AFU – Aree di Frangia urbana ;

- i. **Attestazione Prestazione Energetica:** presente allegata all'atto di compravendita.  
**Indice di prestazione energetica:** non presente  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno  
**Documentazione di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.1.2008 n.37:** non reperita;  
**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

j. **Censi, livelli usi civici**

nessuno

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

k.1.1 Spese di gestione condominiale: il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale;

k.1.2 Spese straordinarie di gestione immobile: nessuna;

k.1.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

k.1.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

k.1.5 **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI-PROVENIENZA:**

Attuali proprietari : Vedi paragrafo a) ;

**Precedenti proprietari :**

Atto di compravendita e rogito del Notaio dott. T.de Luca del 15.02.2013, repertorio n.° 17213 fascicolo n.° 11267 trascritto a Massa 20.02.2013 al n. 788 serie 1T di formalità. Registrato a Massa il 20.02.2013 reg. part,1103.

(ALLEGATO 8)

**Provenienza:**

In precedenza [redacted] il bene pervenne per successione legittima [redacted] mentre alla [redacted] per averlo edificato su area pervenuta con atto a rogito notaio Ricci in data 19.11.1984 rep.n°296.678 racc. n°19.951 e trascritto a massa in data 23.11.1984 .

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**criterio di stima**

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell' immobile con un criterio, correntemente in uso, applicando il metodo diretto di stima o comparativo, tenendo nel debito conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene. Le più significative caratteristiche, vale a dire i parametri costitutivi del concreto valore degli immobili, sono, in appresso:

- i parametri zonali : intesi nel senso della qualificazione conferita da un insieme di caratteristiche, quali la localizzazione, l'esposizione, la funzionalità della rete viaria circostante, le potenzialità di tutti i servizi a varia connotazione, le complete strutture tecnologiche esterne – reti elettrica, idrica;
- i parametri costruttivi : intesi nel senso della qualificazione conferita da caratteristiche tipologiche di natura strutturale e di finitura, stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà ;

- i parametri funzionali : intesi nel senso della qualificazione conferita dall'articolazione distributiva interna e dal grado di consistenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [Mq.]	Coefficienti di Omogenizzazione <sup>2</sup>	Superficie equivalente [Mq.]
Residenziale	sup lorda	155,00	1,00	155,00
Terrazza	sup lorda	15,00	0,25	3.75
Corte esterna	sup lorda	795,00	0,02	15.90
Soffitta - locale deposito	"	110,00	0.50	55,00
Sbratto <sup>3</sup>	"	18,00	0.10	1.80
<b>Mq. 1.093,00</b>				<b>Mq. 231.45</b>

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione (residenziale) spunta mediamente il valore di €/mq. 2.400,00<sup>4</sup>. Con riferimento alla consistenza dell'immobile, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq. } 231,45 \times \text{mq. } 2.400,00 = \text{€. } 555.480,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Parametri zionali- costruttivi- funzionali	% Var. +/-
Posizione geografica	-
Posizione commerciale	-0.10
Vetustà / Stato di manutenzione	-0.01
Grado di finitura	-
Servizi a rete	-0.02
Collegamenti	-0.03
Raggiungibilità / Accessibilità	-0.03-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni-esterni / Efficienza energetica	-0.01
Area esterna	-

<sup>2</sup> Coefficienti di omogenizzazione desunti dalla norma Uni-En 15733/2011 e dove la normativa non fornisce indicazioni specifiche si fa riferimento ai coefficienti secondo usi e consuetudini.

<sup>3</sup> **Sbratto:** vani di altezza ridotta posti nella soffitta.

<sup>4</sup> **Fonti di informazione:** Ufficio tecnico di Massa, consultazione verbale con agenzie immobiliari, consultazione di osservatori del mercato immobiliare, consultazione telematica "O.M.I.", data base personale in qualità di tecnico beneviso B.C.C. Versilia Lunigiana e Garfagnana.

Dimensioni / Forma	-
Disposizione spazi interni	-

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore di mercato arrotondato dell'immobile descritto in narrativa in complessivi :

$$V_m = \text{€} 555.480,00 \times (-20\%) = -\text{€} 111.096$$

$$V_m = \text{€} 555.480,00 - \text{€} 111.096,00 = \text{€} 444.384,00 \quad \text{arr.} \quad \underline{\text{€} 445.000,00}$$

(diconsi euro quattrocentoquarantacinquemila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi per legge.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	Nessuna
Spese tecniche e/o d'impresa di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.000,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 424.000,00</b>
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza di vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come disposto dal G.E.	<b>€ 360.400,00</b>

**SI PROPONE LA VENDITA DEL BENE OGGETTO DI STIMA IN UN UNICO LOTTO**

Data generazione:  
01-06-2018

L'Esperto alla stima  
**Dott. Marco Tonazzini**