

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 10/2023

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

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 **Marina di Massa**
VIA PULICHE 159

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
VIA PULICHE 159

Lotto: 001

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

Relazione Notarile Ventennale - Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sottotetto e posto auto scoperto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: MARINA DI MASSA, VIA PULICHE 159

Note: Sottotetto con destinazione urbanistica a stenditoio - lavanderia e censito catastalmente come locale di deposito, oltre a posto auto scoperto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **138**, particella **969**, subalterno **12**, indirizzo VIA PULICHE 159, piano 2, comune MASSA, categoria C2, classe 10, consistenza 56, superficie 57, rendita € 242,94

Millesimi di proprietà di parti comuni: DA CHIEDERE

Confini: MORDOVEST CON SUB 11 E SCALE COMUNI SUB 2; A SUDOVEST CON SUB 5; A SUDEST ARIA SU CORTE SUB 6; ANORDEST ARIA SU CORTE SUB 6; SOPRA ARIA; SOTTO SUB 9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: POSTO AUTO SCOPERTO, foglio **138**, particella **969**, subalterno **18**, indirizzo VIA PULICHE 159, piano T, comune MASSA, categoria C6, classe 3, consistenza 11, superficie 12, rendita € 24,43

Millesimi di proprietà di parti comuni: DA RICHIEDERE

Confini: NORDOVEST IN PARTE SUB 5 ED IN PARTE SUB 6; SUDOVEST SUB 17; SUDEST PARTE COMUNE SUB 1; NORDEST SUB 19; SOTTO IL TERRENO; SOPRA ARIA.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito al subalterno 12: Si è riscontrato un bagno al posto della lavanderia; si è riscontrato la presenza di una cucina che modifica la destinazione da stireria a civile abitazione; si riscontra una modesta parete in cartongesso che delimita e racchiude il generatore per l'acqua calda sanitaria.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica catastale DOCFA per cambio d'uso e diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: Cambio d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che detta variazione catastale, non sana la situazione urbanistica che prevedeva la presenza di unità immobiliare ad uso stireria / lavanderia.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito al subalterno 18: nulla da segnalare

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

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona posta a circa 1,5km dal mare di Marina di Massa Zona a vocazione residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale GE-LI Circa 3 km, Fermate bus pubblici Circa 1 km, Stazione ferroviaria - Massa- Circa 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 03/10/2012 per l'importo di euro 60.000,00

Registrato a MASSA-CARRARA il 10/10/2012 ai nn.4428

Trascritto a MASSA-CARRARA il 10/10/2012 ai nn.8191 R.Gen. - 6255 R.Paer

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:

- **A favore della massa dei creditori** OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di FERRARI Andrea in data 03/10/2012 ai nn. 204/152 iscritto/trascritto a Massa in data 10/10/2012 ai nn. 8191/6255;

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** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1600000; Importo capitale: € 800000 ; A rogito di Vigliar Rodolfo in data 28/03/2008 ai nn. 81144/4971; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/08/2008 ai nn. 3363/627 ; Note: Annotazione del 5/12/2013 ai numeri 10121/1129 atto di rinegoziazione di finanziamento

- **Ipoteca legale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 107417,92; Importo capitale: € 53708,96 in data 13/09/2017 ai nn. 8124/1060 ; Note: Derivante da ruolo del 13/09/2017, numero di repertorio 698/6617 emesso dall'Agenzia delle Entrate / Riscossione di Roma

- **Ipoteca legale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 75163,48; Importo capitale: € 37581,74 in data 27/09/2017 ai nn. 8536/1114 ; Note: Derivante da Ruolo del 26/09/2017 numero di repertorio 704/6617, emesso dall'Agenzia delle Entrate/Riscossione di Roma

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 05/01/2023 ai nn. 39 iscritto/trascritto a Massa in data 10/02/2023 ai nn. 1179/947;

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 570,00 euro anno per l'unità immobiliare.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori piazzale per importo totale di euro 1760,00. Quote spettante pari ad Euro: 118,47 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1327,72. Come da bilancio consuntivo approvato ed allegato alla presente. Si precisa che le spese insolute sono pari ad € 505,96 ed i restanti € 821,86 da preventivo approvato, bilancio 2023-2024

Millesimi di proprietà: Millesimi generali 67,31; millesimi scale 165,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - fabbricato non dotato di ascensore

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/03/2008 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.

Note: risulta preliminare di compravendita del 03/10/2022 N. Rep. 204/152 Notaio Ferrari Andrea di Massa Trascritto il 10/10/2012 ai nn. 8191/6255 a favore di Varonica Vita contro Class Costruzioni Srl.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/09/1971 al 31/03/2008. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 59461/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ABITATIVO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/10/2007 al n. di prot. 44630

Rilascio in data 14/02/2008 al n. di prot. 59461

Abitabilità/agibilità in data 19/05/2010 al n. di prot. 26084

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La realizzazione di un servizio igienico al posto di una lavanderia; modesta parete in cartongesso per contenere il generatore per l'acqua calda sanitaria; realizzazione di una cucina all'interno del vano ad uso stiroeria che determina il cambio d'uso a civile abita-

zione del sottotetto.

Regolarizzabili mediante: per ripristini non è necessario alcun titolo edilizio

Descrizione delle opere da sanare: Non essendo possibile sanare il cambio d'uso e la realizzazione del bagno al posto della lavanderia si dovrà rimuovere fisicamente la cucina, i sanitari nel vano adibito attualmente a servizio igienico, quali water, bidet e box doccia. In merito al cartongesso che separa il boiler per acqua calda sanitaria si considera separazione di arredo per cui non è necessaria alcuna modifica
Interventi edilizi di rimozione: € 0,00

Note: Il cambio d'uso da locale di servizio Lavanderia a civile abitazione non è possibile in quanto non ammissibile secondo le normative vigenti del P.O.C del Comune di Massa.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | n 117 del 20/7/2021 |
| Zona omogenea: | CD_MBD Sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 30 NTA |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | obbligo edilizio per diritto di area non edificandi |
| Estremi delle convenzioni: | rep. 6523 del 14/10/2023 Notaio Cattaneo Luigi trascritto il 13/10/2003 nn. 11571/7927 |
| Obblighi derivanti: | per realizzazione strada pubblica prevista da PRG e descritta nella convenzione |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |
| Note: | Non conforme per il cambio di destinazione d'uso (non previsto) da regolarizzare mediante ripristino allo stato legittimo |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso da locale lavanderia stireria a civile abitazione non possibile; il cambio d'uso della zona lavanderia a bagno, non è ammissibile,
Regolarizzabili mediante: per il ripristino non è necessario alcun titolo edilizio
Descrizione delle opere da sanare: Rimozione fisica della cucina; Rimozione fisica nel locale lavanderia del Water, bidet e Box doccia;Rimozione e smaltimento della cucina, e sanitari, con ripristini degli im-

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: si riferisce alla lavanderia

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-
capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **suffi-
ciente** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete
comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

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

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2010-04-01 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | come da certificazione di del 18/05/2010 abitabilità |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Impianto a norma | NO |
| 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 |

Tratti sulla base delle quotazioni di mercato ottenute tramite agenzie immobiliari di zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di MASSA-CARRARA;

Ufficio tecnico di MASSA-CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e delle agenzie immobiliari d zona.

8.3 Valutazione corpi:

Sottotetto e posto auto scoperto. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.475,00.

per quanto riguarda il valore di stima, si è fatto riferimento ai valori OMI (primo semestre 2023) e ricerche presso agenzie immobiliari di zona.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sottotetto ad uso lavanderia stenditoio | 28,00 | € 2.050,00 | € 57.400,00 |
| Balconi | 1,50 | € 2.050,00 | € 3.075,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 60.475,00 |
| Valore corpo | | | € 60.475,00 |
| Valore Accessori | | | € 5.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 65.475,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 65.475,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Sottotetto e posto auto scoperto | Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Posto auto | 29,50 | € 65.475,00 | € 65.475,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 9.821,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: I Beni oggetto di stima non sono ulteriormente divisibili. Il posto auto risulta già individuato separatamente dall'unità principale ma consigliabile non separarli dal lotto in quanto si svaluterebbe l'unità principale poichè i parcheggi pubblici risultano distanti

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

- Sottotetto e posto auto scoperto

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Sottotetto e posto auto scoperto

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1327,72

Come da bilancio consuntivo approvato ed allegato alla presente. Si precisa che le spese insolute sono pari ad € 505,96 ed i restanti € 821,86 da preventivo approvato, bilancio 2023-2024

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €52.654,00

Allegati

Documentazione Urbanistica(concessione edilizia)

Documentazione catastale

Valori Omi

Documentazione grafica - Stato Concessionato - Attuale - Raffronto

Data generazione:

23-01-2024

L'Esperto alla stima
Bernardo Pisani