
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N.R.G. E.I. **15/2024**
Data udienza: 15/01/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione
posto a P.1°
con accesso da aia comune

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località **Ortola**
Via Foce 80

**Lotto: 1 - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione
posto a P.1°
con accesso da aia comune**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.ssa Giulia Barbagallo in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese -.

La certificazione risale fino all'anno 1984, in data antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del Pignoramento (2024) e illustra tutti i successivi passaggi di proprietà.

La certificazione indica correttamente gli identificativi catastali attuali e le variazioni storiche intervenute.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la seguente documentazione mancante:

- ispezione ipotecaria ai nominativi degli esecutati (aggiornata al 17.07.24)
- ispezione ipotecaria sul bene oggetto della procedura (aggiornata al 19.07.24)
- estratto di mappa catastale
- visura catastale attuale e storica del bene (aggiornata al 17.07.24)
- planimetria catastale del bene,

e conferma quanto dichiarato nel Certificato notarile, senza aggiunta di ulteriore variazione avvenuta.

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

Si -

- Trascrizione in favore di [REDACTED], in data 12.10.1984 ai nn.7586/6255 - per la quota di 1/2 della proprietà del bene - per Successione in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED], den.1 vol.313 Ufficio del Registro di Massa

- Trascrizione accettazione tacita eredità di [REDACTED] in favore di [REDACTED] ai nn.6802/5601

- Trascrizione in favore di [REDACTED], in data 05.12.1988 ai nn.9199/6655 - per la quota di 1/2 della proprietà del bene - per Successione in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], den.59/330 Ufficio del Registro di Massa

- Trascrizione accettazione tacita eredità di [REDACTED] in favore di [REDACTED], in data 15.07.24 ai nn.6803/5602

- Trascrizione in favore di [REDACTED] in data 14.09.2009 ai nn.9483/6626, - ciascuno per la quota di 1/3 in comproprietà del bene -, per Compravendita da potere di [REDACTED] - atto notaio dott.ssa Bianchi del 10.09.2009, nn.122481/12901 -

- Trascrizione in favore di [REDACTED], in data 24.02.2017 ai nn.1623/1099 - per la quota di 1/2 della proprietà del bene a ciascuno, e insieme per l'intero -, per Compravendita da potere di [REDACTED] (comproprietari per la quota di 1/3 della proprietà del bene a ciascuno, e insieme per l'intero)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto a P.1° con accesso da aia comune.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Ortola, Via Foce 80

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
[REDACTED], per la quota di 1/2 della proprietà
Dati identificativi: **foglio 63, particella 260, subalterno 3**, indirizzo Via Foce 96, piano 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 79 mq (Tot.escluse aree scoperte= 78 mq), rendita € 438,99
Scheda catastale: Prot.n.827 del 16.08.1995
Derivante da: Variazione del 16.08.1995, in atti dal 05.09.1995, per SOPRAELEVAZIONE (n.827.1/1995)
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste condominio
Confini: Per la part.260 di fg.60: particelle 257, 352, 351, 263, 262, 1034, 538, s.s.a.
Note sulla conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il civico indicato in visura catastale è il n°96. La nuova numerazione stradale, riporta attualmente il n°80
Regularizzabili mediante: Correzione dati in visura presso Catasto
Descrizione delle opere da sanare: Correzione n° civico
Correzione dati in visura: € 50,00

Conformità catastale: **Conforme**

Quota e tipologia del diritto

1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Foce 80

Stato Civile: divorziato

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Ebetiuc [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Foce 80

Stato Civile: divorziata

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

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

NO

Note: La vendita è riferita alla quota intera del bene

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente procedura è ubicato a Ortola, una vecchia frazione del Comune di Massa, confinante con Via Foce e con Castagnola a sud, Castagnetola a nord e con la zona adiacente al fiume Frigido.

Situata in prossimità del centro cittadino, si sviluppa in prevalenza lungo la viabilità di Via Foce - strada pedemontana di collegamento con la città di Carrara -.

Simbolo della frazione è la chiesa di Sant'Antonio da Padova.

Vi sono presenti alcune piccole attività commerciali, farmacia, banca, oltre la scuola e il cimitero cittadino. Caratterizzata da edilizia in prevalenza di tipo popolare, in tessuto

compatto continuo.

Caratteristiche zona: semicentrale caratterizzata da edilizia recente, di modesto valore tipologico

Area urbanistica: mista, residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi lungo la viabilità, a servizio dei residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: piccoli e medi esercizi commerciali, scuole, cimitero cittadino

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, artigianali, di servizio

Importanti centri limitrofi: centro cittadino di Massa e di Carrara

Attrazioni paesaggistiche: colline del Candia

Attrazioni storiche: Chiese.

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: No

L'immobile risulta disabitato. L'accesso è stato effettuato in maniera forzosa.

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** annotata a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà ciascuno, e unitamente per l'intero
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo
Importo ipoteca: € 172.500,00- Importo capitale: € 115.000,00
Rogito: notaio De Luca Tommaso in data 22/02/2017 ai nn. 22754/15763; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 24/02/2017 ai nn. 1624/215
Grava sul Corpo A (NCEU di Massa al Fg.60 part.260 sub.3)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà
Derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 09/02/2024 al n. 102; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 26/02/2024 ai nn. 1715/1421
Grava sul Corpo A (NCEU di Massa al Fg.60 part.260 sub.3)

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il bene è ubicato a P.1° di fabbricato a n°2 piani, ed è raggiungibile soltanto attraverso corpo scala

Attestazione Prestazione Energetica: sì

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Citato nell'atto di provenienza del bene agli esecutati (Compravendita del 22.02.2017), redatto dal geom [REDACTED], in data 22.02.2017, ma dalla scrivente non visionato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale, da potere di [REDACTED] - **dal 22/02/2017 ad oggi** -, in forza di Compravendita - a rogito di notaio dott. De Luca, in data 22/02/2017, ai nn. 22753/15762 -, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 24/02/2017, ai nn. 1623/1099.

Proprietari: [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà, da potere di [REDACTED] - **dal 10.09.2009 al 22.02.2017** -, in forza di Compravendita - atto a rogito di notaio dott.ssa Bianchi, in data 10.09.2009 nn.122481/12901-, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 14.09.2009, ai nn.9483/6626

Proprietario: [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà, da potere di [REDACTED] - **dal 14.03.1984 al 10.09.2009** -, in forza di Successione, den.1 vol.313 presso Ufficio Registro di Massa, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 12.10.1984, ai nn.7586/6255

Segue: Accettazione tacita dell'eredità - atto a rogito notaio dott.ssa Bianchi del 10.09.2009 al n.122481 -, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data

15.07.2024, ai nn.6802/5601

Proprietario: [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, da potere di [REDACTED] - **dal 13.11.1987 al 10.09.2009** -, in forza di Successione, den.59/330 presso Ufficio Registro di Massa, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 05.12.1988, ai nn.9199/6655

Segue: Accettazione tacita dell'eredità – atto a rogito notaio dott.ssa Bianchi del 10.09.2009 al n.122481 -, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 15.07.2024, ai nn.6803/5602

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il bene di Piano 1° è stato costruito negli anni 1981-2, in assenza di titolo edilizio. Successivamente è stato reso legittimo, con il rilascio di C.E.S.

Numero pratica: 90-10-95s

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Sopraelevazione fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1986 al n. di prot. 9529-1954

Rilascio in data 17/10/1990

7.1 Conformità edilizia: conforme

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

frazione: Ortola, Via Foce 80

Strumento urbanistico Approvato:	P.S. e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	R.U.: D.C.C. n.142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	P.S.: U.T.O.E.3-Mirteto-Romagnano. Sottosistema funzionale della 'Città diffusa' R.U.: Edifici e aree a carattere artigianale-produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Art.38;42
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:	quello esistente
Rapporto di copertura:	quello esistente
Altezza massima ammessa:	quella esistente
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il R.U.:	SI; con possibile cambio d'uso in artigianale-produttivo
--	--

Descrizione del bene di cui al punto **A- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione**
posto a P.1°
con accesso da aia comune

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, posto a Piano 1°.

Si accede al fabbricato (a n°2 piani fuori terra) tramite aia esterna comune ad altri edifici esistenti costruiti in continuità.

Si accede al bene tramite scala esterna scoperta e ripiano di arrivo.

Il bene è costituito da:

- appartamento a Piano 1°: ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, bagno, per una superficie lorda di 65,00 mq, e altezza di vano utile di ml 2,90; oltre corpo scala esterno, per una superficie di mq 11,50

- *oltre "annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti e oneri relativi alle parti comuni nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova"* (estratto dall'atto di provenienza del bene agli esecutati)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio presenta discrete condizioni di manutenzione, sebbene sia in stato di abbandono, ad eccezione della presenza di alcune infiltrazioni di umidità su piccole porzioni murarie

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**
materiale: **in laterizio e calcestruzzo armato**
condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura**
condizioni: **buone**, ad eccezione di alcune porzioni con presenza di umidità

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ad anta unica e/o doppia**
materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni**
rivestimento: **in parte intonacata**
condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle di cotto**
condizioni: **buone**

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

Portone di ingresso tipologia: **anta fissa + anta apribile**
materiale: **in legno, non blindato**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina**
materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **normali**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **buone**
conformità: **di vecchia installazione**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo**
alimentazione: **a gas (caldaia e termosifoni) + stufa a pellet**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **dismesso**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione
Impianto a norma	SI
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di

	installazione
--	---------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas e elementi radianti; stufa a pellet
Stato impianto	dismesso
Epoca di adeguamento	Recente

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, posto a Piano 1°.

Si accede al fabbricato (a n°2 piani fuori terra) tramite aia esterna comune ad altri edifici esistenti costruiti in continuità.

Si accede al bene tramite scala esterna scoperta e ripiano di arrivo.

Il bene di cui al LOTTO 1 è costituito da:

- appartamento a Piano 1°: ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, bagno, per una superficie lorda di 65,00 mq, e altezza di vano utile di ml 2,90; oltre corpo scala esterno, per una superficie di mq 11,50

- oltre "annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti e oneri relativi alle parti comuni nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova" (estratto dall'atto di provenienza del bene agli esecutati)

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

Unità immobiliare Piano 1°	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Corpo scala e ripiano di arrivo, ad uso esclusivo	sup lorda di pavimento	11,00	0,15	1,65
		76,00		66,65

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Ortola di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del Registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio

Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I.;

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

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Ortola di Massa

Valore di mercato medio: € 1.500,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione: analisi del compendio effettuata al sopralluogo
indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale
valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano (Agenzia delle Entrate) per quella zona, periodo relativo al 1° semestre 2024, che fissa per le abitazioni di tipo economico un valore compreso fra € 1.100,00 e 1.600,00/mq di S.L.,
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 valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

8.3 Valutazione corpi:

A- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto a P.1° con accesso da aia comune.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.975,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare Piano 1°	65,00	€ 1.500,00	€ 97.500,00
Corpo scala e ripiano di arrivo, ad uso esclusivo	1,65	€ 1.500,00	€ 2.475,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.975,00
Riduzione per assenza di vizi detrazione del 15.00%	€ -14.996,25
Valore Corpo	€ 84.978,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.978,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.978,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto a P.1° con accesso da aia	Abitazione di tipo popolare [A4]	66,65	€ 84.978,75	€ 84.978,75

comune				
--------	--	--	--	--

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%)

€ 14.996,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€84.978,75**8.6 Regime fiscale della vendita**

Non soggetto a IVA

Si fissa la cifra tonda di 85.000,00

Data generazione:
10-12-2024

L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci