

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Red Sea SPv S.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. **63/2023**
data udienza: **08.01.2025**

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

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terratetto

Esperto alla stima: Stefano Grassi
Codice fiscale: GRSSFN71C02L833A
Email: grassi.stefano@outlook.it
Pec: stefano.grassi2@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **La Rocca**
Via Rocca, 184

INDICE

Lotto: 001 - Terratetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - Terratetto	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	3
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **La Rocca**
Via Rocca, 184

Lotto: 001 - Terratetto

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Luigi Grasso Biondi, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché l'estratto di mappa catastale.

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 - Terratetto.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: La Rocca, Via Rocca, 184

Note: Trattasi di un terratetto situato nella zona semicentrale della città di Massa in località La Rocca composto da un piano terra e un piano primo identificato al N.C.E.U. del Comune di Massa al FG 83 particelle 133 , subalterno 3 con corte esclusiva posta sul lato mare. L'immobile risulta essere un fabbricato di tipo popolare con rifiniture povere a destinazione d'uso abitativo e ricade in una zona completa di servizi e infra-strutture e risulta essere circondato in prevalenza da fabbricati a destinazione residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED] nata a MASSA (MS) il 21/05/1960
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **83**, particella **133**, subalterno **3**, indirizzo Via Rocca, 184, piano Terra e primo, comune MASSA, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 81 mq, rendita € 206,58

Derivante da: Atto del 30/05/2006 Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Sede MASSA (MS)
Repertorio n. 6376 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4830.1/2006 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 05/06/2006

Confini: A Nord con altro fabbricato, a Ovest su corte pertinenziale, a Sud con altro fabbricato e a Est su corte comune

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Rocca, 184 - Massa - Stato Civile: Coniugata
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-07-1990

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terratetto è posto in una zona residenziale prossima al centro storico circa 500 m a piedi, che risulta essere completa di servizi. In tale zona l'edificato prevalente risulta essere quello costituito da fabbricati di remota edificazione e edifici condominiali a destinazione residenziale. Nel raggio di circa 1 km sono presenti i servizi di prima necessità quali Farmacie, Ufficio Postale, banche e supermercati.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi, Carrara, Lucca.

Attrazioni paesaggistiche: Mare - Parco Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina - Centro storico della città di Massa - Villa della Rinchiostro.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Massa Centro (MS) 2.4 km, Casello autostradale Massa 5.5 km, Fermata Autobus Linee Urbane 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Importo ipoteca: € 208000; Importo capitale: € 104000 ; A rogito di NOTAIO DE LUCA TOMMASO in data 30/05/2006 ai nn. 6377/2501; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 01/06/2006 ai nn. 7278/1314

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Red Sea SPv S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. TRIBUNALE DI MASSA in data 16/05/2023 ai nn. 925 iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 31/05/2023 ai nn. 5285/4229;

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: Non vi è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: [REDACTED] dal 30/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DE LUCA TOMMASO, in data 30/05/2006, ai nn. 6376/2500; trascritto a Massa - Carrara, in data 01/06/2006, ai nn. 7277/4830.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FORNACIARI CHITTONI CARLO, in data

04/05/2000, ai nn. 20552; trascritto a Massa - Carrara, in data 12/05/2000, ai nn. 4252/2828.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 96-03-31/S

Intestazione: Lunardini Maria Luisa

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento lato mare

Oggetto: Condono edilizio Legge 28.02.1985 n. 47

Presentazione in data 31/03/1986 al n. di prot. 13219

Rilascio in data 28/03/1996 al n. di prot. 96-03-31/S

Abitabilità/agibilità in data 08/05/1996 al n. di prot. 5036/S

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'importo non era dovuto in quanto le opere sono state opere realizzate antecedentemente all'anno 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggeri discostamenti imputabili ad errori grafici rientranti nelle tolleranze di cui al decreto Legge n. 29 del maggio 2024 n.69 e non risulta essere indicata la porta per l'accesso alla doccia, inoltre vi sono alcune variazioni di altezza nei vani.

Regolarizzabili mediante: Rappresentazione grafica dello stato legittimo

Rettifica condono: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tettoia a sbalzo in legno, posta lato monti, che si estende per tutta la lunghezza della facciata dell'unità immobiliare al di sopra della porta e della finestra (nell'anno 2017 era già presente, vedi immagine in allegato 7). Tale tettoia a sbalzo dovrà essere demolita, non soddisfa i requisiti della doppia conformità fra l'anno di realizzazione e il momento in cui dovrà essere sanata, infatti prima del 2019 anno di adozione dell'attuale PRG le tettoie a sbalzo dovevano avere una lunghezza massima pari ai 2/3 di quella della facciata.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tettoia

Demolizione e scarica: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n ° 142 del 30.07.2019 e per le parti ripubblicate con delibera n° 117 del 20.07.2021
Zona omogenea:	Area sottoposta a obbligo di PdR (Piano di Recupero) art. 27 NTA, vedasi allegato 5

Norme tecniche di attuazione:	CS Sottosistema funzionale dei centri e dei nuclei storici Art. 27 NTA (vedasi allegato 4)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Terratetto**

Trattasi di un terratetto situato nella zona semicentrale della città di Massa in località La Rocca da un piano terra e un piano primo.

L'immobile risulta essere un fabbricato di tipo popolare con rifiniture povere a destinazione d'uso abitativo e ricade in una zona completa di servizi e infra-strutture e risulta essere circondato in prevalenza da fabbricati a destinazione residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via Rocca, 184 - Massa - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-07-1990

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,35**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Epoca remota ampliato nel 1966 oggetto di Condono Edilizio

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 184; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 / 265 cm a piano terra e 280 / 295 cm a piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0 in condizioni scadenti.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in scadenti condizioni di manutenzione. A detta della proprietà la caldaia risulta essere staccata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Probabilmente nel 1966 data dell'ampliamento
Impianto a norma	SI vedasi nota
Note	Impianto a norma alla data del rilascio dell'abitabilità 1986. La proprietà non ha certificati di conformità degli impianti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Corpi radianti
Stato impianto	Non funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	Probabilmente nel 1966 data dell'ampliamento
Note	Impianto a norma alla data del rilascio dell'abitabilità 1986. La proprietà non ha certificati di conformità degli impianti A detta della proprietà la caldaia risulta essere staccata e non funzionante

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	superf. esterna lorda	41,40	1,00	41,40
Piano Primo	superf. esterna lorda	45,10	1,00	45,10
Corte	superf. esterna lorda	11,85	0,10	1,19
		98,35		87,69

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° - 2024

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo ultrapopolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con altri appartamenti nella zona di Massa aventi caratteristiche simili e viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

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 ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare);;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 1.110,00 €/mq a 1.550,00 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A - Terratetto. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.229,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	41,40	€ 1.100,00	€ 45.540,00
Piano Primo	45,10	€ 1.100,00	€ 49.610,00

Corte	1,19	€ 1.100,00	€ 1.309,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.459,00
Fabbricato in condizioni scadente detrazione del 50.00%			€ -48.229,50
Valore corpo			€ 48.229,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.229,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.229,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terratetto	Abitazione di tipo popolare [A4]	87,69	€ 48.229,50	€ 48.229,50

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%)	€ 7.234,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

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

- A - Terratetto

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A - Terratetto**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.995,07
--	--------------------

Data generazione:
07-12-2024

L'Esperto alla stima
Stefano Grassi