

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **78/2024**
data udienza: **23.04.2025**

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

Custode Giudiziario: **Monica Ghiloni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con sottotetto
(locale deposito), box auto e cantina

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

Beni in Massa (MS) Località/Frazione Marina di Massa Via delle Magnolie 4

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con sottotetto (locale deposito), box auto e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - Appartamento con locale sottotetto, box auto e cantina.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
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	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via delle Magnolie 4

Lotto: 001 - Appartamento con sottotetto (locale deposito), box auto e cantina

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Candore Carmelo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari.

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 - Appartamento con locale sottotetto, box auto e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, Via delle Magnolie, 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **143**, particella **223**, subalterno **7**, indirizzo Via Magnolie, 4, comune MASSA, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 708,84

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **143**, particella **223**, subalterno **12**, indirizzo Via Magnolie, 4, comune MASSA, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € 72,51

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **143**, particella **223**, subalterno **21**, indirizzo Via Magnolie, 4, comune MASSA, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita € 13,01

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via delle Magnolie, 4 - Massa - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-03-2016

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

1/1 di [REDACTED] - Nuda Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Pandolfino, 226 - Massa - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-03-2016

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamenti di pareti

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Spostamenti di pareti

Spese presentazione: € 100,00

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 900,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento posto a piano primo con locale sottotetto di una palazzina di recente costruzione all'interno del "Condominio Residenza Magnolie", dotato di box auto e cantina in una zona residenziale con aumento della popolazione residente nei mesi estivi vista la vicinanza al mare (circa 450 m) che risulta essere completa di servizi e infrastrutture.

In tale zona l'edificato prevalente risulta essere quello costituito da fabbricati condominiali e villette singole 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 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: Forte dei Marmi, Carrara, Lucca.

Attrazioni paesaggistiche: Mare - Parco Alpi Apuane.

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

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Massa Centro (MS) 4.5 km, Casello autostradale Massa 1.9 km, Fermata Autobus Linee Urbane 260 m

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 Monte dei Paschi di Siena S.p.a. S.P.A. contro [REDACTED] da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di Notaio Bianchi Alessandra in data 31/03/2015 ai nn. 130357/17994; Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 02/04/2015 ai nn. 2623/319

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. UFFICIALI GIUDIZIARI in data 20/05/2024 ai nn. 1012 iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 26/06/2024 ai nn. 6065/5028;

- **Pignoramento** a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a. S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARIO in data 30/05/2024 ai nn. 1145 iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 28/06/2024 ai nn. 6157/5109;

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: quota parte € 836,57.

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: € 2906,62. L'importo debitorio della proprietà [REDACTED] è pari a 2.902,62 €, derivante dal residuo della pendenza condominiale pari a 1.777,19 € più € 1.125,43 quali spese legali per il decreto ingiuntivo effettuato dal Condominio nei confronti dei sig. [REDACTED], vedasi allegato A05.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non vi è ascensore. Il fabbricato come da dichiarazione del progettista / direttore dei lavori allegata nel fascicolo A03 -

documentazione edilizia risulta essere visitabile e adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Si edificio in classe C (allegato atto di compravendita [REDACTED]).

Indice di prestazione energetica: C

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] per la quota di 1/1 per la nuda proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto dal 31/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 31/03/2015, ai nn. 130356/17993; trascritto a Massa - Carrara, in data 02/04/2015, ai nn. 2622/2012.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 28/11/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ricci, in data 22/10/1960, ai nn. 80348/5639; trascritto a Massa - Carrara, in data 28/10/1960, ai nn. /3706.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/11/2008 al 31/03/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cattaneo Luigi, in data 28/11/2008, ai nn. 17433/7293; trascritto a Massa - Carrara, in data 05/12/2008, ai nn. 14221/9738.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n° 60436 del 16.02.2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso di struttura alberghiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/2008 al n. di prot. 0027180

Rilascio in data 16/02/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 15/07/2011 al n. di prot. 0031463

Numero pratica: Permesso di costruire n° 64616 del 08 luglio 2011, Variante in corso d'opera a permesso a costruire n°60436 del 16.02.2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso di struttura alberghiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/2011 al n. di prot. 14320

Rilascio in data 08/07/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 15/07/2011 al n. di prot. 0031463

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Uso improprio del locale sottotetto, destinazione urbanistica locale deposito, in realtà vi è la presenza di due camere da letto e un bagno, non sanabili.
Regolarizzabili mediante: Ripristino dei locali.

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione dei sanitari e della doccia dal bagno e dei letti dai vani usati come camere

Ripristino: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni a piano primo e realizzazione di pareti a piano sottotetto

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria art. 209 LR 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Piano primo - demolizione parete cucina; - piccoli spostamenti pareti.

Piano Sottotetto - realizzazione di pareti con creazione di vani; - rimozione dei sanitari e della vasca da bagno nel bagno

Rimozione sanitari e vasca da bagno: € 4.000,00

Sanzione per SCIA in sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	"Città diffusa a media e bassa densità" (CDmbd)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con locale sottotetto, box auto e cantina**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Massa (MS), viene di seguito più precisamente descritto.

Trattasi di appartamento posto a piano primo con annesso locale deposito a piano sottotetto, con garage e cantina pertinenziali posti a piano seminterrato del condominio denominato "CONDOMINIO RESIDENZA MAGNOLIE" di forma inscrivibile in un rettangolo di circa 9.65 m per 7.20 m.

L'appartamento ha dimensioni lorde di circa 65.90 mq (piano primo) esclusi i due balconi di superficie pari a circa 5.70 mq e 4.85 mq mentre il sottotetto direttamente collegato all'appartamento ha dimensioni pari a 99 mq con altezza massima di 2.57 m e minima di 0.75 m nella zona delimitata dalle pareti (intercapedine), tale sottotetto non può essere recuperato ai sensi della LRT n° 5 del 08 febbraio 2010 (allegata), infatti l'art. 3 di tale legge riporta le caratteristiche che devono possedere i locali cfr ... " *l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri....* "

A piano seminterrato vi è un garage di dimensioni pari a 3.40 m per 5,35 m e una cantina di dimensioni pari a 3.00 m per 1.30 m entrambi raggiungibili tramite rampa o scala condominiale.

L'appartamento è costituito da una cucina, un soggiorno, un bagno e una camera da letto corredato da due balconi che si affacciano lato monte.

E' collegato tramite una scala al locale sottotetto, utilizzato in maniera impropria, dove si trovano un bagno e due camere da letto due camere da letto.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si veda l'allegato A08 stato di fatto redatta dal sottoscritto in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via delle Magnolie, 4 - Massa - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-03-2016

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

1/1 di [REDACTED] - Nuda Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Pandolfino, 226 - Massa - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-03-2016

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **192,75**

E' posto al piano: Primo - Sottotetto e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009 e completato nel 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 piano primo, variabile (altezza max 2.57 m e minima nella zona delimitata di 0.75 m) - 2.40 m p

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento e il sottotetto, utilizzato in modo non conforme, risultano essere in buone condizioni di manutenzione, con impianti elettrici e idraulici, al momento del sopralluogo tutti funzionanti.

Anche il box auto e la cantina risultano essere in buone condizioni.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Vedasi abitabilità allegata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Corpi radianti
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Vedasi abitabilità allegata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Vi è la presenza di split

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo	superf. esterna lorda	64,50	1,00	64,50
Piano primo balconi	superf. esterna lorda	10,55	0,25	2,64
Sottotetto superficie considerata da altezza 2.60 m a 1.50 m	superf. esterna lorda	40,00	0,35	14,00

Sottotetto superfice considerata da altezza 1.50 m a delimitazione	superf. esterna lorda	15,50	0,20	3,10
Sottotetto inter-capedine	superf. esterna lorda	38,50	0,05	1,93
Garage chiuso	superf. esterna lorda	19,40	0,45	8,73
Cantina	superf. esterna lorda	4,30	0,35	1,51
		192,75		96,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il sottoscritto dopo aver effettuato indagini in loco, considerato le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con altri appartamenti nella zona di Marina di Massa, località Partaccia - Bondano - Ricotola, aventi caratteristiche simili e considerando:

1. il prezzo di acquisto avvenuto a marzo del 2015 pari a 465.000,00 € al netto dell'iva (circa 4.600,00 €/mq), vedasi allegato A06;
2. i valori OMI del I° semestre del 2015 di tale zona, valore massimo pari a 2.700,00 €/mq, vedasi allegato A09;
2. la vicinanza al mare circa 400 m;
3. i valori OMI del II° semestre del 2024 di tale zona, valore massimo pari a 2.400,00 €/mq, vedasi allegato A09;
4. Le richieste di vendita dell'abitazioni prossime a quella oggetto di esecuzione, presenti nelle Agenzie Immobiliari di zona;
5. lo stato di conservazione dell'immobile;

ritiene che, per quanto sopra il valore di riferimento per la stima dell'immobile possa essere assunto in 3.500,00 €/mq.

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 Comune 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 1.700,00 €/mq a 2.400,00 €/mq residenziale
da 640,00 €/mq a 950,00 €/mq box ;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari con richieste di vendita con prezzi €/mq maggiori rispetto ai valori OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con locale sottotetto, box auto e cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 337.435,00.

Il sottoscritto dopo aver effettuato indagini in loco, considerato le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con altri appartamenti nella zona di Marina di Massa, località Partaccia - Bondano - Ricotola, aventi caratteristiche simili e considerando:

- 1. il prezzo di acquisto avvenuto a marzo del 2015 pari a 465.000,00 € al netto dell'iva (circa 4.600,00 €/mq), vedasi allegato A06;
- 2. i valori OMI del I° semestre del 2015 di tale zona, valore massimo pari a 2.700,00 €/mq, vedasi allegato A09;
- 2. la vicinanza al mare circa 400 m;
- 3. i valori OMI del II° semestre del 2024 di tale zona, valore massimo pari a 2.400,00 €/mq, vedasi allegato A09;
- 4. Le richieste di vendita dell'abitazioni prossime a quella oggetto di esecuzione, presenti nelle Agenzie Immobiliari di zona;
- 5. lo stato di conservazione dell'immobile;

ritiene che, per quanto sopra il valore di riferimento per la stima dell'immobile possa essere assunto in 3.500,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano primo	64,50	€ 3.500,00	€ 225.750,00
Piano primo balconi	2,64	€ 3.500,00	€ 9.240,00
Sottotetto superfice considerata da altezza 2.60 m a 1.50 m	14,00	€ 3.500,00	€ 49.000,00
Sottotetto superfice considerata da altezza 1.50 m a delimitazione	3,10	€ 3.500,00	€ 10.850,00
Sottotetto inter-capedine	1,93	€ 3.500,00	€ 6.755,00
Garage chiuso	8,73	€ 3.500,00	€ 30.555,00
Cantina	1,51	€ 3.500,00	€ 5.285,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 337.435,00
Costo di acquisto (2015) e valore di vendita immobili nella zona aumento del			€ 0,00
Valore corpo			€ 337.435,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 337.435,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota complessiva
A - Appartamento con locale	Abitazione di tipo civile [A2]	96,40	€ 337.435,00	€ 337.435,00

sottotetto, box auto e cantina				
-----------------------------------	--	--	--	--

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%)	€ 50.615,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.900,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A - Appartamento con locale sottotetto, box auto e cantina**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A - Appartamento con locale sottotetto, box auto e cantina**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2906,62

L'importo debitorio della proprietà [REDACTED] è pari a 2.902,62 €, derivante dal residuo della pendenza condominiale pari a 1.777,19 € più € 1.125,43 quali spese legali per il decreto ingiuntivo effettuato dal Condominio nei confronti dei sig. [REDACTED]

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile per il diritto di piena proprietà pignorato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 273.919,75
--	---------------------

Data generazione:
16-04-2025

L'Esperto alla stima
Stefano Grassi