

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **23/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10.10.2018 ore 11.45

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangeletta**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E4630  
**Email:** petrettip@gmail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Agricola n. 57 (in catasto n. 71) - Fossola - Carrara (MS) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 50, particella 266, subalterno 1, indirizzo Via Agricola, 71, piano T-1-2,  
comune Carrara, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, superficie 72,00, rendita € 178,95

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Agricola, 71 - Fossola - Carrara (MS) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da  
saltuariamente dai

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Agricola, 71 - Fossola - Carrara (MS) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Agricola, 71 - Fossola - Carrara (MS) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Agricola, 71 - Fossola - Carrara (MS) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Agricola, 71 - Fossola - Carrara (MS) - 54033



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Agricola, 71 - Fossola - Carrara (MS) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Agricola, 71 - Fossola - Carrara (MS) - 54033

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 68.263,20

**Prezzo da occupato:** € 61.436,88



Beni in Carrara (MS)  
Località/Frazione Fossola  
Via Agricola, 71

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Fossola, Via Agricola, 71

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 266, subalterno 1, indirizzo Via agricola, 71, piano T-1-2, comune Carrara, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, superficie catastale 72,00, rendita € 178,95

Millesimi di proprietà di parti comuni: \*

Confini: beni ai mappali 263, 273, 272 e 266 tutti al Fg. 50, salvo altri o variati.

**Note:**

Detta unità immobiliare risulta edificata su area part. 266 giusta tabella di variazione del 01.04.1976 in atti dal 05.07.1976 (n. 2776)

\* Dalla lettura del titolo di provenienza a rogito notaio del 31.10.2008 rep 17269/7193, si segnala quanto di interesse: art 2 "(.....) Alla vendita è compresa altresì una quota di comproprietà nell'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso e destinazione"

Note sulla conformità catastale:

In data 02.10.2008 n. 6268 prot. MS - 0128815, risulta presentata all'Agenzia del territorio di Massa Carrara dichiarazione di fabbricato urbano per planimetria mancante.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

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

NO



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella frazione di Fossala, nucleo pedecollinare residenziale caratterizzato da un nucleo storico e da tessuti di recente espansione da riqualificare mantenendo inalterati i valori insediativi attuali, stante la peculiare giacitura a ridosso di zone di alto valore paesaggistico e urbano. La zona è servita da scuole pubbliche materne e asilo nido, edifici religiosi (Chiesa di S. Giovanni), stazione di comando dei carabinieri.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale.

**Area urbanistica:** Piano Strutturale\_ UTOE 11 a traffico locale con parcheggio pubblico presente nell'immediata vicinanza.

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

**Servizi offerti dalla zona:** vedi sopra

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Apuano, area costiera.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara.

**Principali collegamenti pubblici:** Viabilità pubblica

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

## 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:

#### 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 \_\_\_\_\_ itro  
a \_\_\_\_\_ il;

Derivante da: atto di concessione a garanzia di mutuo, num. rep. 17270/7194 ;  
Importo capitale: € 157.500,00 ; A rogito di Notaio \_\_\_\_\_ data 31/10/2008  
ai nn. 17270/7194; Iscritto/trascritto a Massa in data 04/11/2008 ai nn. 12743/2417 ;



**Note:**

Debitore non datore di ipoteca: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_  
- CF \_\_\_\_\_ - Mutuo di € 105.000,00, durata 30 anni.  
Gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ ontro \_\_\_\_\_  
Derivante da: ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 105 del Tribunale  
di Massa (MS) del 17.02.2016; Importo ipoteca: € 12.000,00; Importo capitale:  
€ 7.624,92 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 10/06/2016 ai nn. 5129/679 ;  
Note: Gravante fra gli altri sull'immobile in oggetto.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; derivante da:  
Pignoramento n. 193/2018 del 06.02.2018 - Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa  
(MS) iscritto/trascritto a Massa in data 01/03/2018 ai nn. 1638/1250.

**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:** NON PERVENUTE

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risulta costituito alcun  
condominio.

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ----

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ----

**Note Indice di prestazione energetica:** ----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---

**Avvertenze ulteriori:** ----



## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ - attuale propr \_\_\_\_\_ Proveniente da:  
 nata a \_\_\_\_\_  
 nata a \_\_\_\_\_  
 nato a \_\_\_\_\_

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ nn. 17269/7193; trascritto a Massa, in data 04/11/2008, ai nn. 12741/8636.

**Note:**

Compravendita a rogito Notaio \_\_\_\_\_ del 31.10.2008 rep 17269/7193.  
 Si segnala quanto di interesse: art 2 "(.....) Alla vendita è compresa altresì una quota di comproprietà nell'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso e destinazione"

**Titolare/Proprietario:** Ai sig.ri \_\_\_\_\_ immobile in  
 oggetto è pervenuto per SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
 espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Massa, in data 13/11/2008,  
 ai nn. 13251/9051.

**Note:**

Risulta trascritto il 04.11.2008 ai nn. 12742, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di  
 \_\_\_\_\_, da parte degli eredi, nascente atto Notaio \_\_\_\_\_ del 31.10.2008. Alla  
 \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto per giusti e legittimi titoli  
 anteriori al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: L'immobile risulta realizzato ante '67

## 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4].** Sull'immobile non risultano intervenute modifiche per le quali fosse necessaria la richiesta di idoneo titolo abilitativo.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 69 DEL 05/08/2005 e s.m.i
Zona omogenea:	UTOE 11 - Edifici A di impianto storico - Tipologia A2
Norme tecniche di attuazione:	Titolo III, art. 9 - Discipline degli interventi edilizi; Titolo V, art. 10 - Disciplina degli immobili.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: PG3 - Area a pericolosità geomorfologica molto elevata; PGR - Piano gestione rischio alluvioni - pericolosità 1 rischio 2;
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, come meglio rappresentato nell'allegata planimetria catastale, costituita da:

al piano terra (primo fuori terra) locale ad uso cantina;

al piano primo (secondo fuori terra) ingresso-cucina, due bagni di cui uno con antibagno e piccolo balcone;

al piano secondo (terzo fuori terra) disimpegno, ripostiglio e camera, oltre alla quota di comproprietà nell'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso e destinazione.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante, i solai e la copertura sono realizzati con orditura lignea, il manto è in laterizio.

I pavimenti del piano primo sono in graniglia, ad eccezione del pavimento e rivestimenti del servizio igienico realizzati in ceramica, i pavimenti del piano secondo sono in gress, la scala interna di collegamento è in marmo.

Infissi esterni misti: in alluminio (P.I.), legno ed alluminio (piano secondo); infissi interni in legno.

L'impianto elettrico è esistente, il riscaldamento è assolto da una stufa a legna, l'acqua calda è prodotta da un boiler, cucina a gas.

La cantina, ubicata al piano terra, è costituita da un unico vano, privo di finestra, con h= ml 2,45, vi si accede da un disimpegno comune.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva (lorda) di circa mq **84,50**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: interventi di manutenzione ordinaria risalenti al 2009 circa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 57 (in catasto 71); ha un'altezza utile interna di circa: Piano primo h min ml 2,10 h max ml 2,22; Piano secondo h max 2,38.



L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di abitazione di tipo popolare, ubicata all'interno di un fabbricato di carattere storico. Gli ambienti interni risultano modesti sia per distribuzione che per la qualità e stato conservativo, altrettanto modesti e/o inesistenti (impianto di riscaldamento) risultano gli impianti tecnologici. Il servizio igienico con antibagno è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione ordinaria (2009 circa).

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Il riscaldamento dell'alloggio avviene mediante stufa a legna.

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la superficie lorda commerciale data dalla somma delle superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisori interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale (P. I°)	superf. esterna lorda	26,50	1,00	26,50
Residenziale (P. II°)	superf. esterna lorda	47,60	1,00	47,60
Non residenziale (Cantina P.T.)	superf. esterna lorda	9,40	0,60	5,64
Balcone	superf. esterna lorda	1,00	0,10	0,10
		<b>84,50</b>		<b>79,84</b>



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima. Si osserva come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Uffici del registro di MASSA Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
"Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio";  
"il consulente immobiliare";  
"edizioni il Sole 24 ore";  
"www.immobiliare.it";

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

Provincia: Massa Carrara

Comune: Carrara

Fascia/zona: centrale/ Centro città Fossola

Codice di zona: B2

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico: stato conservativo normale;

Valore di mercato min €/mq 950,00 max €/mq 1.400,00.

**8.3 Valutazione corpi:**



**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima. Si osserva come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale (P. I°)	26,50	€ 950,00	€ 25.175,00
Residenziale (P. II°)	47,60	€ 950,00	€ 45.220,00
Non residenziale (Cantina P.T.)	5,64	€ 950,00	€ 5.358,00
Balcone	0,10	€ 950,00	€ 95,00
Valore corpo			€ 75.848,00
Valore complessivo intero			€ 75.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.848,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	79,84	€ 950,00	€ 75.848,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. **€ 68.263,20**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 68.263,20**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 61.436,88**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 68.263,20**

**Allegati**

Allegato A – Visure Ipocatastali – Elaborati Catastali;

Allegato B – Documentazione fotografica;

Data generazione:

23-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Paola Petretti**

