

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **156/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2016 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: [geometraalbertialessio@gmail.com](mailto:geometraalbertialessio@gmail.com)

Pec: [alessio.alberti@geopec.it](mailto:alessio.alberti@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nuova di Bergiola n° 33 - Bergiola Foscantina - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto: UNICO**

**Corpo:** FABBRICATO

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 57, particella 1150, subalterno 1, indirizzo Via Nuova di Bergiola n° 33, comune Carrara, categoria A/7, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.023,88

**Corpo:** 1) TERRENO PERTINENZIALE

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** sezione censuaria Carrara, foglio 57, particella 587, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 132, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07

**Corpo:** 2) TERRENO PERTINENZIALE

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** sezione censuaria Carrara, foglio 57, particella 596, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 931, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,24

**Corpo:** 3) TERRENO PERTINENZIALE

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** sezione censuaria Carrara, foglio 57, particella 1312, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 944, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,54

**Corpo:** 4) TERRENO PERTINENZIALE

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** sezione censuaria Carrara, foglio 57, particella 1239, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 287, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,16

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Nuova di Bergiola n° 33 - Bergiola Foscantina - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** Unico



**Corpo:** FABBRICATO, TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)

**Possesso:** Occupato

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

**Bene:** Via Nuova di Bergiola n° 33 - Bergiola Foscantina - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** Unico

**Corpo:** FABBRICATO, TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nuova di Bergiola n° 33 - Bergiola Foscantina - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** Unico

**Corpo:** FABBRICATO - TERRENO PERTINENZIALE 1) 2)

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA, Unicredit Spa

**Corpo:** TERRENO PERTINENZIALE 3) 4)

**Creditori Iscritti:** Unicredit Spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Nuova di Bergiola n° 33 - Bergiola Foscantina - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** Unico

**Corpo:** FABBRICATO, TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)

**Comproprietari:**

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Nuova di Bergiola n° 33 - Bergiola Foscantina - Carrara (Massa Carrara) - 54033



**Lotto:** Unico

**Corpo:** FABBRICATO, TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Nuova di Bergiola n° 33 - Bergiola Foscina - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** Unico

**Corpo:** FABBRICATO, TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Nuova di Bergiola n° 33 - Bergiola Foscina - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** Unico

**Valore di vendita del bene "libero":** € 143.260,00 arrot.

**Valore di vendita del bene "occupato":** € 128.900,00



Beni in **Carrara (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Bergiola Foscantina**  
Via Nuova di Bergiola n° 33

## **Lotto: Unico**

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: FABBRICATO.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Bergiola Foscantina, Via Nuova di Bergiola n° 33**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

#### Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 57, particella 1150, subalterno 1, indirizzo Via Nuova di Bergiola n° 33, comune Carrara, categoria A/7, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.023,88

Derivante da: Variazione toponomastica del 29/07/2014 n. 36362.1/2014 in atti dal 29/07/2014 (protocollo n. MS0073728) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC

Confini: NORD: mappali 596, 1312 - SUD: mappali 727, 733, 734 - EST: mappale 735 - OVEST: mappale 592

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria risulta conforme allo stato attuale (ad eccezione della finestra presente sul lato sud della cucina), ma a seguito degli abusi edilizi presenti, si dovrà procedere all'aggiornamento della stessa in base allo stato concessionato.

Regularizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale.

Aggiornamento planimetria catastale: € 1.000,00

#### **Identificativo corpo: 1) TERRENO PERTINENZIALE**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990



Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Carrara, foglio 57, particella 587, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 132, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 13/03/1998 n. 1287.1/1998 in atti dal 01/12/1998

Confini: NORD: mappale 1239 SUD: mappale 1312 EST: mappali 1239, 1312 OVEST: mappale 588

**Identificativo corpo: 2) TERRENO PERTINENZIALE.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Carrara, foglio 57, particella 596, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 931, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,24

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/09/1974

Confini: NORD: mappali 600, 602 SUD: mappali 1150, 735 EST: mappale 603 OVEST: mappale 1312

**Identificativo corpo: 3) TERRENO PERTINENZIALE.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Carrara, foglio 57, particella 1312, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 944, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,54

Derivante da: Tipo mappale del 02/11/2009 in atti dal 02/11/2009 n° 112480.1/2009 (procollo n. MS0112480) PRESENTATO IL 29/10/2009



**Identificativo corpo: 4) TERRENO PERTINENZIALE.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Carrara, foglio 57, particella 1239, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 287, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,16

Derivante da: Frazionamento del 05/03/2004 n. 12738.1/2004 in atti dal 05/03/2004 (protocollo n. MS0012738)

Confini: NORD: mappale 1240 SUD: mappali 587, 1312 EST: mappale 598 OVEST: mappale 588

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

Il fabbricato oggetto di stima, sito nella frazione di Bergiola Foscantina, zona collinare del Comune di Carrara è caratterizzato dalla presenza di terreni agricoli con radi insediamenti di fabbricati civili. Il centro cittadino dista circa 6 Km dove ergono le principali infrastrutture primarie e secondarie.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola

**Attrazioni paesaggistiche:** cave di marmo.

**Principali collegamenti pubblici:** Centro cittadino circa 6 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: FABBRICATO, TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)**

**Abitazione in villini [A7] sito in Carrara (Massa Carrara) con annesso corteo pertinenziale**

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; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Rogito: Notaio Frati Carlo in data 06/02/2008 ai nn. 8166/2820; Iscritto/trascritto a Massa in data 07/02/2008 ai nn. 1571/198

**Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO TERRENO PERTINENZIALE 1) 2)**

- Ipoteca giudiziale; A favore di Unicredit Spa contro XXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 19.128,85; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/11/2012 ai nn. 9629/1091

**Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)**

- Ipoteca legale annotata; A favore di, Equitalia Centro S.p.a. Contro XXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973; Importo ipoteca: € 96.333,50; Importo capitale: € 48.166,75; Iscritto/trascritto a Massa in data 06/10/2014 ai nn. 7921/873

**Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO**

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro XXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili Registrato a Massa in data 05/08/2014 ai nn. 2789/2014 Iscritto/trascritto a Massa in data 12/09/2014 ai nn. 7326/5742;

**Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)**

### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 4.4 Contratti ricadenti sull'immobile

In data 05-11-2006 è stato stipulato un contratto di comodato gratuito della durata di anni 15 (quindici), tra la Sig. XXXXXXXXX (comodante) e la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comodatario), esercente sull'attività di Bed & Breakfast. Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara in data 13/02/2007 al n° 280 Serie 3.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: FABBRICATO, TERRENO PERTINENZIALE 1) 2) 3) 4)**  
**sito in Carrara (Massa Carrara),**

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Dati relativi ai corpi: FABBRICATO, TERRENO PERTINENZIALE 1)**





**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXX dal 14/02/1998 al 13/03/1998- In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: - trascritto a: Massa in data 08/09/1998 ai nn. 7973/5955

**Titolare/Proprietario:** XXXXXX dal 13/03/1998 al 16/10/2002- In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Lucentini Guido in data 13/03/1998 ai nn. 208135 - trascritto a: Massa in data 18/03/1998 ai nn. 2301/1770

Note: L'atto di compravendita sopracitato riguarda la quota della metà indivisa. La restante quota è stata acquistata con atto di compravendita in data antecedente il ventennio

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXX dal 16/10/2002 al 18/11/2002- In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note:

A rogito: Ufficio del Registro in data 30/10/2002 ai nn. 96-14 - trascritto a: Massa in data 15/02/2003 ai nn. 1649/1196

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXX dal 18/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)- In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Gianaroli Giorgio in data 18/11/2002 ai nn. 138947/10905 - trascritto a: Massa in data 23/11/2002 ai nn. 11488/8236

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO PERTINENZIALE 2) 3)**

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXX dal 05/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)- In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Gianaroli Giorgio in data 05/02/2003 ai nn. - trascritto a: Massa in data 08/02/2003 ai nn. 1310/962

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO PERTINENZIALE 4)**

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 07/01/2002 al 23/04/2010- In forza di Usucapione - trascritto a: Massa in data 13/07/2002 ai nn. / 4924

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 23/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i)- In forza di Atto di Permuta

A rogito: Notaio De Luca Tommaso in data 23/04/2010 ai nn. 13094/8002 - trascritto a: Massa in data 28/04/2010 ai nn. 3936/2688

### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Dati relativi ai corpi: FABBRICATO**

Numero pratica: 158

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edificazione fabbricato rurale

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 22/02/1991 al n. di prot. 3084/547-91

Numero pratica: 1097

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)



Per lavori: cambio di destinazione d'uso e ampliamento  
Rilascio in data 20/01/1998 al n. di prot. 3307

Numero pratica: 51/2005 e successive varianti.  
Intestazione: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ampliamento di fabbricato di civile abitazione  
Presentazione in data 22/03/2005  
Rilascio in data 27/05/2005  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 13195  
Intestazione: XXXXXXXXXXXX  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: inizio attività di "Bed & Breakfast"  
Presentazione in data 09/03/2007 al n. di prot. 13195

Numero pratica: 18118  
Intestazione: XXXXXXXXXXXX  
Tipo pratica: Manutenzione ordinaria  
Per lavori: rifacimento intonaco e successiva pitturazione, pulizia dei marmi, demolizione e rifacimento della terrazza esistente  
Presentazione in data 15/04/2010 al n. di prot. 18118

## **7. Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Realizzazione di n° 4 w.c e camere (completa di impiantistica), al piano sottotetto, accessibile da scala esterna. Al piano seminterrato non è stata realizzata la tamponatura prevista incrementando la superficie utile, nonché le aperture delle finestre non corrispondono allo stato concessionato. Nella terrazza del piano terra è stato realizzato un pergolato in legno sormontato da copertura impermeabile. In adiacenza del fabbricato è stato eretto un manufatto con dimensioni planimetriche di circa ml 2,60 x 4,15. Le scale di accesso al piano terra sul lato Nord non sono presenti nella concessione edilizia. Infine sono state rilevate esigue difformità interne nel piano terra dell'immobile nonché l'altezza interna utile del vano adibito a cucina è leggermente inferiore a 2,70 ml, il tutto meglio raffigurato nell'elaborato grafico allegato.

Abusi sanabili:

Piano terra: Scale di accesso al piano terra lato Nord, diversa distribuzione degli spazi interni, abbassamento della pavimentazione nel vano adibito a cucina creando un'altezza utile non inferiore a 2,70 ml, il pergolato in legno necessita della demolizione della copertura impermeabile.

Piano seminterrato: Realizzazione di tamponatura come da progetto, diversa apertura delle finestre.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria art. 209 L.R. 65/2014 e lavori edili

Abusi non sanabili:

Piano terra: Demolizione di manufatto in adiacenza del fabbricato

Piano sottotetto: Demolizione di scale esterne nonché realizzazione di adeguate scale interne come da concessione edilizia; demolizione dei w.c e della relativa impiantistica.

Spese: Opere edili, spese tecniche e sanzioni: € 35.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **FABBRICATO**

Trattasi di villetta unifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra; piano terra con un'altezza interna di ml 2,70, accessibile da rampa di scale esterna, è composto da soggiorno, cucina, dispensa, due camere, due bagni, disimpegno, oltre ad ampia terrazza; piano sottotetto non abitabile adibito a soffitta, nello stato di fatto accessibile da scala esterna, mentre nella concessione edilizia è collegata da scala interna. Piano seminterrato con locale adibito a garage e cantina.

Il bene, accessibile da stradello sterrato in fregio alla strada comunale, è servito da un'ampia corte pertinenziale di circa mq 3.370, adibito in parte a prato. L'immobile gode di una buona vista panoramica, immerso in un'ampia area boschiva costituita da terrazzamenti naturali e artificiali delimitati in parte da muretti a secco in sassi faccia vista. Internamente il fabbricato presenta le seguenti finiture di buona caratura: intonaci al civile, sanitari in porcellana, pavimentazione piano terra prevalentemente in marmo bianco. La pavimentazione esterna delle terrazze è realizzata in cotto; serramenti esterni in legno dotati di vetrocamera, impiantistica completa sottotraccia. Il C.T.U. precisa che parte dell'immobile (piano seminterrato e piano sottotetto) è stato impropriamente adibito a "Bed & Breakfast" (vedi documentazione allegata).



### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva piano terra di circa mq **130,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

Stato di manutenzione generale: Discreto



Condizioni Generali dell'immobile: ad un impatto visivo si evidenziano due distinte edificazioni: un modesto manufatto, che necessita di un risanamento, edificato nei primi anni novanta, posto sul versante sud. Realizzato in muratura portante, messo in comunicazione, al piano terra, con adeguato giunto tecnico al corpo di fabbricato eretto nella seconda metà degli anni 2000, con struttura in c.a., fondazioni a T rovescio per il piano terra, a platea per il piano seminterrato, solai in latero-cemento, tamponatura in laterizio, divisori in forato da cm 8 e manto di copertura in tegole marsigliesi. L'immobile presenta forma semplice tendente al rettangolo con copertura a capanna. Ad un esame macroscopico la struttura risulta in un discreto stato manutentivo.

### Caratteristiche descrittive:

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	122,2*	1	122,2
Terrazza	sup lorda di pavimento	37	0,25	9,25
		<b>159,2</b>		<b>131,45</b>

\* per il locale dispensa è stato utilizzato un coefficiente del 0,35

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Accessori:

Sottotetto

posto al piano Primo composto da locale uso soffitta - Sviluppa una superficie complessiva di 68 (lordo) + 9 mq (lordo) di terrazzo mq - Destinazione urbanistica: sottotetto  
9+ì  
4 Valore a corpo: € **51000**

Cantina - Garage

posto al piano Seminterrato composto da locale uso cantina e garage - Sviluppa una superficie complessiva di 42 (lordi) mq - Destinazione urbanistica: cantina  
Valore a corpo: € **45000**

Porzione di corte

Sviluppa una superficie complessiva di circa 1120 mq  
Valore a corpo: € **16000**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **1) TERRENO PERTINENZIALE**



Terreno pertinenziale di circa 132 mq adibito a prato, con forma irregolare ricadente per effetto della Variante al Piano Strutturale "Art. 12 Sistema dell'alta collina e della montagna" e secondo il Regolamento Urbanistico "Art. 27 aree dell'alta collina e montagna"

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **2) TERRENO PERTINENZIALE**

Terreno pertinenziale di circa 931 mq adibito in parte a prato ed in parte ad area boschiva, ricadente per effetto della Variante al Piano Strutturale "Art. 12 Sistema dell'alta collina e della montagna" e secondo il Regolamento Urbanistico "Art. 27 aree dell'alta collina e montagna"

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **3) TERRENO PERTINENZIALE**

Terreno pertinenziale di circa 900 mq adibito a prato, di forma irregolare. Su di esso ricadente un'esigua parte del fabbricato in oggetto. L'immobile per effetto della Variante al Piano Strutturale "Art. 12 Sistema dell'alta collina e della montagna" e secondo il Regolamento Urbanistico "Art. 27 aree dell'alta collina e montagna"

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **4) TERRENO PERTINENZIALE**

Terreno pertinenziale di circa 287 mq adibito a prato, ricadente per effetto della Variante al Piano Strutturale "Art. 12 Sistema dell'alta collina e della montagna" e secondo il Regolamento Urbanistico "Art. 27 aree dell'alta collina e montagna"

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato



Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-01-1990

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

### 8. Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Uffici del registro di Massa Carrara, Ufficio tecnico di Carrara, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Massa Carrara, parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.850,00, quotazioni del Sole 24 Ore

## 08 Valutazione corpi:

### FABBRICATO. Abitazione in villini [A7] con annesso sottotetto, cantina, e porzione di corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	131,45	€ 1.950,00	€ 256.327,50
Valore Corpo			€ 256.327,50
Valore Accessori			€ 112.000,00
Valore complessivo intero			€ 368.327,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.163,75

### 1) TERRENO PERTINENZIALE. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore Corpo	€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.000,00



**2) TERRENO PERTINENZIALE. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore Corpo	€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.000,00

**3) TERRENO PERTINENZIALE. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore Corpo	€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.000,00

**4) TERRENO PERTINENZIALE. Agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore Corpo	€ 2.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.450,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
FABBRICATO	Abitazione	131,45 + accessori	€ 368.327,50	€ 184.163,75
1) TERRENO	agricolo	132 circa	€ 2.000,00	€ 1.000,00
2) TERRENO	agricolo	931 circa	€ 14.000,00	€ 7.000,00
3) TERRENO	agricolo	900 circa	€ 18.000,00	€ 9.000,00
4) TERRENO	agricolo	287 circa	€ 2.900,00	€ 1.450,00

Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e diritto)      **€ 202.613,75**

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile, nonché per l'assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 40.522,75
Opere edile e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (calcolato in quota e diritto):	€ 18.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 830,00

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.261,00
---	--------------



**PROGETTO DI SEPARAZIONE**

In virtù del quesito posto dal G.E: "in caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota pignorata possa essere comodamente separata in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola"; il sottoscritto visto la quota pignorata di 1/2, procederà alla separazione dell'immobile in n° 2 lotti, denominati lotto A e lotto B, il tutto meglio raffigurato nella planimetria allegata:

**LOTTO A**

Piena proprietà di porzione di fabbricato, accessibile da scala esterna posta sul lato Nord del fabbricato costituita al piano terra, dai vani adibiti allo stato concessionato, ad uso camera 1, camera 2, disimpegno, bagno nonché parte di soggiorno e terrazza. Con annesso piano seminterrato, corte pertinenziale esclusiva e corte comune (vedi progetto allegato).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	55,7	1	55,7
Terrazza	sup lorda di pavimento	22,8	0,25	5,7
Seminterrato	sup lorda di pavimento	42,6	0,5	21,3
		<b>121,1</b>		<b>82,7</b>

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	82,7	€ 1.850,00	€ 152.995,00
Valore corpo			€ 152.995,00
Valore corte esclusiva			€ 15.500,00
Valore corte comune			€ 11.450,00
Valore totale			€ 179.945,00

**Conformità edilizia:**

Dovranno essere regolarizzate le seguenti difformità:

Piano Seminterrato: realizzazione di tamponatura come prevista nella concessione edilizia, nonché la diversa distruzione delle aperture finestrate.

Piano Terra: Demolizione della copertura impermeabile del pergolato.

Opere da realizzare: Nuova distruzione degli spazi interni con eventuali aperture o spostamento delle finestre, per creare un alloggio funzionale, nonché tamponatura di porzione del soggiorno da computare congiuntamente con il lotto B

Spese: Opere edili, spese tecniche e sanzioni oltre oneri di urbanizzazione: € 15.000,00





**RIEPILOGO LOTTO A**

Valore lotto	€ 179.945,00
Riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi	€ 26.991,75
Decurtazione spese	€ 15.000,00
<b>VALORE LOTTO A al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 137.950,00 arrot.</b>

**LOTTO B**

Piena proprietà di porzione di fabbricato, accessibile da scala esterna posta sul lato Ovest del fabbricato costituita al piano terra, dai vani adibiti allo stato concessionato ad uso cucina, dispensa, bagno, vano scala, nonché parte di soggiorno e terrazza. Con annesso piano sottotetto, corte pertinenziale e corte comune (vedi progetto allegato).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	65,8*	1	65,8
Terrazza p.t	sup lorda di pavimento	15,0	0,25	3,7
Sottotetto	sup lorda di pavimento	68,8	0,35	24,1
Terrazza sott	sup lorda di pavimento	9,7	0,2	1,9
		<b>159,3</b>		<b>95,5</b>

\* per il locale dispensa è stato utilizzato un coefficiente del 0,35

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	95,5	€ 1.600,00	€ 152.800,00

Valore corpo	€ 152.800,00
Valore corte esclusiva	€ 16.500,00
Valore corte comune	€ 11.450,00
<b>Valore totale</b>	<b>€ 180.750,00</b>

**Conformità edilizia:**

Dovranno essere regolarizzate le seguenti difformità:

Piano Sottotetto: Demolizione delle scale esterne e delle opere realizzate (w.c., impianti).

Piano Terra: Demolizione della copertura impermeabile del pergolato e rimozione del manufatto in muratura posto in adiacenza del fabbricato.

Opere da realizzare: Realizzazione di scala interna da collegamento al piano sottotetto, abbassamento della pavimentazione nel vano adibito a cucina creando un'altezza utile non inferiore a 2,70 ml, nuova distruzione degli spazi interni con eventuali aperture o spostamento delle finestre, per creare un alloggio funzionale, nonché tamponatura di porzione del soggiorno da computare congiuntamente con il lotto A.

Spese: Opere edili, spese tecniche e sanzioni oltre oneri di urbanizzazione: € 25.000,00



**RIEPILOGO LOTTO B**

Valore lotto	€ 180.750,00
Riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi	€ 27.112,50
Decurtazione spese	€ 25.000,00
VALORE LOTTO B al netto delle decurtazioni	€ 128.635,00 arrot.

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, ha provveduto alla separazione in natura della quota producendo i due lotti sopraelencati:

LOTTO A: Valore di vendita € 137.950,00

LOTTO B: Valore di vendita € 128.635,00

CONGUAGLIO: differenza valore dei due lotti € 9.315,00

Con quanto sopra, il C.T.U., ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E., per eventuali chiarimenti o precisazioni.

**Allegati**

1) Documentazione fotografica 2) Visura catastale 3) Estratto di mappa 4) Planimetria catastale 5) Visura ipotecaria 6) Atto di provenienza 7) Concessione edilizia 8) Certificato di destinazione urbanistica 9) Denuncia inizio attività 10) Planimetria stato di fatto 11) Progetto di separazione 12) Certificato di residenza 13) Atto di matrimonio 14) Contratto di comodato d'uso 15) Attestazione invio perizia debitore e creditori

Data generazione:

09-12-2015

L'Esperto alla stima  
**Geometra Alessio Alberti**



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

promossa da:  
**Unicredit Spa**  
**Cassa di Risparmio di San Miniato Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **156/2014 (+155/2015)**

data udienza: 21-09-2016 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

**INTEGRAZIONE**  
**PERIZIA DI STIMA**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: [geometraalbertainalessio@gmail.com](mailto:geometraalbertainalessio@gmail.com)

Pec: [alessio.alberti@geopec.it](mailto:alessio.alberti@geopec.it)



Il G.E., d.ssa Elisa Pinna in data 05/07/2016, pronunciava al sottoscritto Geom. Alberti Alessio la seguente ordinanza;

*rilevato che appare opportuno procedere ad una integrazione della perizia di stima, tenuto conto che ad oggi non si sta più procedendo con la vendita della quota di un mezzo della piena proprietà, ma dell'intera quota della piena proprietà in quanto risultano essere debitori eseguiti sia XXXXXXXXXXXX sia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;*

*ritenuto pertanto che il perito voglia rideterminare i lotti per la vendita del compendio pignorato, tenuto conto in particolare della collocazione dei terreni e delle loro caratteristiche, nel miglior interesse per la procedura esecutiva;*

*ritenuto che lo stesso debba correggere anche gli "adeguamenti e correzioni della stima" non potendosi ridurre il valore del compendio "per la vendita di una sola quota dell'immobile";*

*ritenuto altresì che il valore del compendio debba essere considerato libero, stante l'inopponibilità alla procedura del contratto di comodato;*

#### **PREMESSA:**

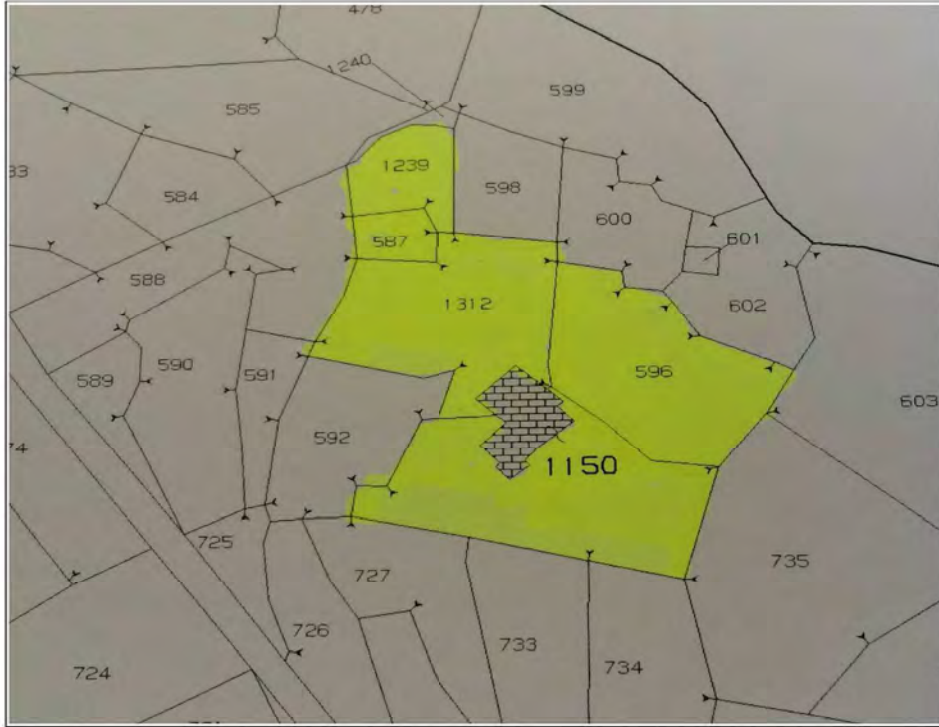
Il CTU, in data 09.12.2015, redigeva perizia di stima inerenti i seguenti beni oggetto di pignoramento, dislocati nel Comune di Carrara (MS) località Bergiola Foscalina, via Nuova di Bergiola n° 33:

1. Fabbricato, distinto al Fg. 57 mappale 1150 sub. 1
2. Terreno, superficie 132 mq, distinto al Fg. 57 mappale 587
3. Terreno, superficie 931 mq, distinto al Fg. 57 mappale 596
4. Terreno, superficie 900 mq, distinto al Fg. 57 mappale 1312
5. Terreno, superficie 287 mq, distinto al Fg. 57 mappale 1239



## 1) DETERMINAZIONE DEI LOTTI

Il fabbricato costituito da una villetta unifamiliare, risulta inglobato perimetralmente dai diversi terreni inseriti nella procedura, come ben evidenziato nelle illustrazioni sottostanti;



*Estratto di mappa*



*Foto aerea*



## 1. Integrazione perizia di stima Esecuzione Immobiliare - n. 156 / 2014 + 155 / 2015

I terreni in oggetto, tra loro confinanti, sono adibiti parzialmente a prato ed in parte a bosco per una metratura di circa 3.370 mq.

La villetta unifamiliare è inserita tra il mappale 1150 e 1312 (a seguito dell'ampliamento avvenuto nel 2005), particelle confinanti con il mappale 596 (area destinata prevalentemente a prato). Sul mappale 1239, particella contigua con il mappale 587, ricade lo stradello di accesso alla proprietà.

Con quanto sopra, il C.T.U., valutando la collocazione dei beni oggetto di pignoramento, considerando le loro caratteristiche nonché per una maggior appetibilità sul mercato immobiliare, ritiene adeguato, per la procedura esecutiva, formare un **UNICO LOTTO**.

**2) VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore piena proprietà
FABBRICATO	Abitazione	131,45 + accessori	€ 368.327,50
TERRENO	agricolo	132 circa	€ 2.000,00
TERRENO	agricolo	931 circa	€ 14.000,00
TERRENO	agricolo	900 circa	€ 18.000,00
TERRENO	agricolo	287 circa	€ 2.900,00

Valore di stima piena proprietà: € 405.227,50

**3) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Opere edili e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (come descritto dettagliatamente nella perizia di stima): € 36.000,00

**4) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato



1. Integrazione perizia di stima Esecuzione Immobiliare - n. 156 / 2014 + 155 / 2015

di fatto "libero" in cui si trova è di € 369.200,00 arrot. (trecentosessantanovemiladuecento)

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E per eventuali chiarimenti.

Massa, 11/08/2016

C.T.U.

Geom. Alberti Alessio

