

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

promossa da: **DoBank Spa - Unicredit S.p.a.**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

**N.R.G. E.I. 17/2019**

data udienza: 15/01/2020

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 003 - Terreno Agricolo**

**Esperto alla stima:** Geom. Emilio Aldovardi  
**Codice fiscale:** LDVMLE85D09F023A  
**Studio in:** Viale E. Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** +39 3357669939  
**Email:** aldogeom@gmail.com  
**Pec:** emilio.aldovardi@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

**BENE:** Vicolo Magenta N. 3 - Loc. Fossola - Carrara (MS) - 54033

**Lotto:** 003 - Terreno Agricolo

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] D, sezione censuaria Carrara foglio **50**, particella **132**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 530, reddito dominicale: € € 3,15, reddito agrario: € € 2,87,

sezione censuaria Carrara foglio **50**, particella **133**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 620, reddito dominicale: € € 3,68, reddito agrario: € € 3,36,

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

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

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.a.

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 29.000,00

Beni in **Carrara (MS)**  
Località/Frazione **Loc. Fossola**  
Vicolo Magenta N. 3

### **Lotto: 003 - Terreno Agricolo**

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**

sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta SNC

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - [REDACTED] C.F. [REDACTED] D  
, sezione censuaria Carrara, foglio **50**, particella **132**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie cata-  
stale 530, reddito dominicale: € € 3,15, reddito agrario: € € 2,87

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/09/1969 in atti dal  
27/07/1989 (n. 2167.2/1988)

Confini: L'immobile confina con : A Nord e Est con vicolo magenta e altre unità immobiliare  
censite alle particelle 122,121 e 120; A Sud con altre unità immobiliari censite alle particelle  
170 e 169; A Ovest con altra unità immobiliare censita alla particella 131;

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - [REDACTED] C.F. [REDACTED] D  
, sezione censuaria Carrara, foglio **50**, particella **133**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie cata-  
stale 620, reddito dominicale: € € 3,68, reddito agrario: € € 3,36

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/09/1969 in atti dal  
27/07/1989 (n. 2167.2/1988)

Confini: L'immobile confina con : A Nord e Est con vicolo magenta e altre unità immobiliare  
censite alle particelle 122,121 e 120; A Sud con altre unità immobiliari censite alle particelle  
170 e 169; A Ovest con altra unità immobiliare censita alla particella 131;

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

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] O - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

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

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi  
centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubi-  
cazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed  
anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità, sia di utilità

pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...);

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo ospedale apuano (NOA).

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di vendita al dettaglio (Buona), Ipermercato di vendita al dettaglio (Buona), Distretto socio sanitario (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro di Carrara - Avenza - Marina di Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco naturale delle Alpi Apuane - Cave di Marmo di Carrara.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 200 Metri, Stazione Ferroviaria 5 Km, Autostrada 6 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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:

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro ██████████, ██████████ E ██████████  
██████████; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 09/01/2019 ai nn. 3770 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data ai nn. 1085/817;

##### 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 giudiziale** attiva a favore di Unicredit S.p.a. contro ██████████, Franzoni ██████████; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 161710,09 Array

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:** 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

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**1 - Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietari/i ante ventennio al 08/10/2012.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Si precisa che non è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità, precisando comunque che la data di apertura della successione è anteriore al ventennio e che comunque il passaggio di compravendita successivo è trascrivibile ai fini dell'accettazione dell'eredità; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA , in data 18/06/1986, ai nn. 90/384; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 21/06/1986, ai nn. 4398/3263.

**2 - Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] dal 08/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Not. T. De Luca, in data 08/10/2012, ai nn. 16749/10918; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 12/10/2012, ai nn. 8273/6293.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	ZONA CPA 2b Area agricola prevalente in ambito di colle - Art. 25 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 – Disciplina delle aree CPA 2 CPA 2b - Area agricola prevalente in ambito di colle a) comprende le aree con grado di antropizzazione limitato, in versanti intensamente coltivati, con prevalenza di terreni destinati alla viticoltura e bassa incidenza di appezzamenti abbandonati. In queste aree collinari di produzione agricola che si configurano quali ambiti di applicazione della L.R. 64/95 e successive modificazioni, ogni intervento è subordinato alle leggi nazionali e regionali vigenti e, ove richiesto, alle norme veterinarie e igienico sanitarie; b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario e le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni, non sono consentiti i seguenti interventi: - le nuove costruzioni con esclusione di quelle ammesse dalla L. R. 64/95 e successive modificazioni; - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati; - le trasformazioni fondiari che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico; - la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle previste nel Piano comunale delle antenne; c) sono consentite: - le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni, di allevamento e di miglioramento fondiario; - le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali,

con particolare riferimento alla valorizzazione dell'olivicoltura e della viticoltura; - le attività agrituristiche ai sensi della L. R n. 76/94 e s.m.; - le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale; - il ripristino e adeguamento della viabilità di accesso ai fondi anche mediante la progettazione di nuovi tratti, con larghezza non superiore a ml. 2,50; - dove la pendenza lo consente, l'adeguamento dei siti per fini agricoli, purché non alterino in modo paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi; - il recupero delle aree incolte o degradate; - nelle parti boscate, in regime di mantenimento, le attività di corretto sfruttamento economico del bosco; - il recupero alle attività agricole di terreni boscati, in condizioni di abbandono, ai margini dei coltivi produttivi; - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie. d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32; e) per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si produca modifica dei siti. Negli altri casi l'autorizzazione comunale è funzionale all'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della Legge Regionale n. 64/95 e successive modificazioni e delle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa - Carrara. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni; f) la nuova edificazione di tipo residenziale e i manufatti tecnici, purché connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola, sono subordinati al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda. La nuova edificazione per scopi residenziali è consentita alle condizioni espresse dall'art. 30 comma 1; g) alla costituzione del complesso aziendale sono am-

messi anche i lotti non contigui facenti parte della medesima CPA o similari (1a, 1c, 1d, 2a, 2c), purché presentino tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del programma di miglioramento agricolo ambientale. Deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione; h) l'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve in ogni modo essere libera da vincoli di asservimento. In ogni caso il permesso di costruire è rilasciato previa stipula di una convenzione con il Comune che preveda, a carico del concessionario, quanto indicato all'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modificazioni; i) l'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve comunque risultare libero da vincoli di asservimento. In ogni caso il permesso di costruire viene rilasciato previo la stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario quanto indicato della L.R. 64/95 e successive modificazioni; l) la nuova costruzione di manufatti tecnici ai sensi del successivo art. 30 comma 2; m) al momento che il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA), di cui al successivo Art. 32 punto 4 individua la superficie coltivata o da coltivarsi che giustifica la realizzazione di una abitazione rurale, è possibile, sulla stessa proprietà, la realizzazione di più aziende purché ognuna possieda i requisiti previsti dalle presenti norme, al fine della costruzione di una abitazione per azienda. Se sulla stessa proprietà esiste già un'abitazione e la possibilità di realizzare più aziende, anche l'abitazione esistente indipendentemente dalla sua superficie necessita del relativo PMAA; n) nelle aziende che non raggiungono i minimi dimensionali è consentita la costruzione "una tantum" di manufatti tecnici, come indicato al successivo Art. 30 comma 2; o) in area collinare non è ammessa la costruzione di serre. Sono ammessi i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria ( $R_c = 20\%$ ). Sono ammesse attività di vendita dei prodotti agricoli e vivaistici; p) sono ammesse limitatamente alle aree agricole coltivate o incolte, nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione, vasche a tenuta stagna (max. 8 mc) totalmente incassate nei terrazzamenti; q) gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione con ampliamento dovranno essere accompagnati da un progetto delle sistema-



	<p>zioni delle aree di pertinenza con opere di recupero e riqualificazione ambientale di cui al successivo Art. 32 comma 9 e di sistemazione a verde che preveda la collocazione, nei pressi dell'abitazione, di alberature non necessariamente legate alla produzione ma con funzione paesaggistica; r) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedano il cambiamento della destinazione d'uso (da agricola a residenziale e/o turistica con gli adempimenti ed oneri previsti dall'art. 5 ter della L. R. 64/95) oltre alla verifica della compatibilità e coerenza delle nuove funzioni rispetto al contesto ambientale, dovranno essere accompagnati da un Piano di riqualificazione e manutenzione del territorio, di cui all'art. 32 comma 6, con atto d'obbligo che garantisca, comunque, il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo di destinazione dell'area
Estremi delle convenzioni:	Scrittura Privata Autenticata Not. A. Carozzi del 18/01/1994 Trascritta c/o Conservatoria Registri Immobiliari R.P. 1283/1994
Obblighi derivanti:	Vedi nota di trascrizione allegata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

## Descrizione: di cui al punto A

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno agricolo di forma irregolare della superficie catastale di mq 1150, accessibile dalla pubblica strada Vicolo Magenta;

Detto terreno è attualmente in stato di abbandono ma sono presenti comunque delle piantumazioni a vigneto;

L'accesso all'immobile, come già specificato avviene dalla pubblica strada Vicolo Magenta, quest'ultima difficilmente percorribile date le ridotte dimensioni e la forte pendenza;

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.150,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Collinare

Tessitura prevalente Piantumazione

Sistemazioni agrarie Vigneto

Sistemi irrigui presenti Nessuno

Colture erbacee Nessuna

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e difficilmente accessibile data la presenza di essenze arboree selvagge che ne impediscono in parte l'accesso;

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle risultanze delle visure catastali;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Terreno	sup reale lorda	1.150,00	1,00	1.150,00
		<b>1.150,00</b>		<b>1.150,00</b>

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

**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 Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 25,00 a €/Mq 35,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Terreno	1.150,00	€ 30,00	€ 34.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.500,00
Valore corpo			€ 34.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		1.150,00	€ 34.500,00	€ 34.500,00

**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% ) € 5.175,00

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui € 29.000,00**

si trova:

**8.6 Regime fiscale della vendita :**

Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972

Data generazione:

Massa 09-12-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Emilio Aldovardi**

- Documentazione Catastale
- Documentazione Ipocatastale
- Atto di Provenienza
- Estratti per riassunto matrimonio
- Certificato di destinazione urbanistica
- Documentazione fotografica