



# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 70/2020

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

Custode Giudiziario: **Dott. Francesco Rinaldi**

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

**Esperto alla stima:** Geometra Massimo Cristiano Radicchi  
**Codice fiscale:** RDCMSM71S10F023V  
**Partita IVA:** 0101999454  
**Studio in:** Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 240520  
**Fax:** 0585 245241  
**Email:** massimoradicchi@hotmail.it  
**Pec:** massimocristiano.radicchi@geopec.it

Beni in Carrara (MS)  
Località/Frazione Fossola/Pontecimato  
Via Carriona n. 226 BIS

**Sommario**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): NO.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	4
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	4
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: .....	4
4.3 Misure Penali: Nessuna .....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	5
5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	6
7.2 - Abusi edilizi rilevati .....	6
7.3 – sanabilità degli abusi .....	6
7.4 Conformità urbanistica:.....	6
<b>Descrizione del bene</b> : Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	9
8.1 Criterio di stima:.....	9
8.2 Fonti di informazione: .....	9
8.3 Valutazione corpi:.....	9
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: .....	10
8.5 Prezzo base d'asta del lotto: .....	10

Beni in Carrara (MS)  
Località/Frazione Fossola/Pontecimato  
Via Carriona n. 226 BIS

**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 civile [A2]**

sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Fossola/Pontecimato, Via Carriona n. 226

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 2) :**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 53, particella 184, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq 75, rendita € 438,99

**Indirizzo:** Via Carriona n. 226

**Piano:** Primo

**Intestazione:**

[REDACTED] Proprietà per 1/2  
in regime di comunione dei beni

**Scheda catastale:** Protocollo MS0074355 del 19/12/2005 (fg 53 mapp. 184 sub. 4)  
(Allegato n. 3)

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Quota 1/2 di Piena proprietà

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni  
Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Quota 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni  
Eventuali comproprietari: Nessuno

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): NO**

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia fa parte di un antico aggregato di case che formano un isolato di forma pressochè triangolare delimitato tra le strade Via Carriona, Via Toselli e Via Marconi (Allegato n. 1).

La zona è caratterizzata da fabbricati di vecchie costruzioni misti a case e palazzine edificate in differenti epoche successive, con prevalenza di destinazioni residenziali miste a commerciali e di tipo artigianale legati alla lavorazione di prodotti lapidei.

L'appartamento in perizia è situato al primo piano dell'edificio di testata posto verso sud-ovest rispetto all'isolato.

L'ingresso avviene da vano scala comune con accesso da Via Carriona al civico 226 BIS.

**Caratteristiche zona:** periferica Poco commerciale

**Area urbanistica:** Residenziale/Commerciale/Direzionale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste residenziali/commerciali/artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Carrara - Carrara centro .

**Attrazioni paesaggistiche:** Mar Tirreno cave di marmo di Carrara.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Carrara posto a km 5 , Stazione ferroviaria di Avenza posta a circa km 3 , Porto di Marina di Carrara posto a circa km 5

## 3. STATO DI POSSESSO :

L'Esecutata [REDACTED] in sede di sopralluogo ha dichiarato che l'appartamento è occupato dal figlio B [REDACTED] senza alcun titolo; In allegato certificato di residenza (Allegato n. 13)

## 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 [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Iscritta a Massa Carrara il [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]  
Trascritto a Massa Carrara in data [redacted]

**Nota:** Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

**Per le iscrizioni legali e giudiziali:**

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

**Per le trascrizioni:** Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

**Pignoramenti:** €. 294,00.

**Ipotecche volontarie/Mutui:** €. 35,00.

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

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Proprietà :** [redacted] nato [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (RA) il [redacted] coniugi in comunione legale dei beni , in ragione di 1/2 ciascuno, ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita rogito di Notaio Massimo Barsanti [redacted] repertorio [redacted] trascritto a Massa Carrara, il [redacted] n. [redacted] particolare (Allegato n. 7), diritti trasferiti da Rocchi Riccardo e Crudeli Letizia.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

In precedenza l'immobile è pervenuto ai venditori [redacted] seguito di atto di compravendita [redacted] trascritto il [redacted] al [redacted] (Allegato n. 8).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: DIA n. 661 del 24/11/2005 protocollo 46760/3.824/2005 (Allegato n. 12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Opere interne

Nota 1: Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è di antica costruzione, edificato prima del 1942;

la sagoma dell'edificio è presente sulla mappa catastale di impianto Sezione H mappale 934 (Allegato n. 11).

Nota 2: Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è stato edificato prima del 01/09/1967, come anche dichiarato sull'atto di provenienza Notaio Massimo Barsanti 30/12/2006 repertorio 70064 (Allegato n. 7)

**7.2 - Abusi edilizi rilevati**

Variazione interna – Realizzazione abusiva di due piccoli tramezzi per ricavare un piccolo disimpegno in una delle due camere (Vedi grafico allegato n 5)

**7.3 – sanabilità degli abusi**

L'abuso può essere sanato in applicazione dell'art. 209 LRT 65/2014 o CILA tardiva, oppure si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato precedente l'abuso.

La sanatoria dell'abuso comporta una spesa di € 2.000 comprensiva di sanzioni amministrative e spese tecniche, che comunque corrisponde alle spese da sostenere nel caso di debba procedere con la demolizione delle opere abusive; la somma verrà detratta dal valore di stima dell'immobile.

**7.4 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 9)
In forza della delibera:	approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni
Zona omogenea:	Edifici A di impianto storico - A4 Edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati
Norme tecniche di attuazione:	Art 10 e 19 delle norme tecniche di attuazione (Allegato n. 9.b)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Operativo Comunale (Allegato n. 10)
In forza della delibera:	adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 06/08/2020
Zona omogenea:	R2 B*3 : R2 i borghi e gli addensamenti lineari storici per i quali è prevista una classe 5 d intervento.
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 21, 26 e 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC (Allegato n. 10.b)

## Descrizione del bene : Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Porzione di antico fabbricato consistente in appartamento al piano primo, accessibile da vano scala comune con ingresso da Via Carriona, composto da Ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone (Allegato n. 5).

### 1- Quota e tipologia del diritto

**Nicola Bracia** – Quota **1/2** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2- Quota e tipologia del diritto

**Rosalia Romano** - Quota **1/2** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2.85

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

Condizioni generali dell'immobile: All'interno l'appartamento si presenta in un discreto stato di Scarso; nell'anno 2005 l'unità è stata interessata da lavori di straordinaria manutenzione che hanno rinnovato le vecchie finiture interne (Vedi documentazione fotografica allegato n. 6)

All'esterno e le parti comuni (Scale) presentano uno stato manutentivo scarso: sarebbe opportuno un intervento di ordinaria manutenzione per riportare l'edificio in una condizione di normalità.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: <b>Muratura in pietra</b>	
Copertura	tipologia: <b>A padiglione</b>	
	Note: Manto di copertura in tegole di cotto	

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Finestre e portefinestre in alluminio vetro singolo</b>	
	materiale: <b>alluminio</b>	protezione: <b>tapparelle</b>
	materiale protezione: <b>plastica</b>	condizioni: <b>Mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Rifinite ad intonaco</b>	condizioni: <b>Pessime</b>
Pareti Interne	materiale: <b>Rifinite ad intonaco</b>	condizioni: <b>Mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>	condizioni: <b>Mediocre</b>

Portone di ingresso                      tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **blindato - metallo e legno tamburato**

Rivestimento                              ubicazione: **Cucina e bagno**  
materiale: **Piastrelle di ceramica**                      condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Gas    tipologia: **sottotraccia**    alimentazione: **metano**

Idrico                                        tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	<p>Impianto sottotraccia</p> <p>Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico.</p> <p>Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)</p>

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	<p>Caldaia murale a gas metano con termosifoni in ghisa; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008.</p>
Note	<p>Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).</p>

**Note generali impianti:** Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

**Dati tecnici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
Balcone	sup reale lorda	2,80	0,25	0,70

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa ;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare;

Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Carrara.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	75,00	€ 1.100,00	€ 82.500,00
Balcone	0,70	€ 1.100,00	€ 770,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.270,00
Valore corpo	€ 83.270,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.270,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.270,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	75,70	€ 83.270,00	€ 83.270,00

**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% )	- € 12.490,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 2.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

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

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.779,50**

**Allegati**

- 1- Estratto di mappa
- 2- Visure catasto NCEU
- 3- Visure catastali NCT
- 4- Planimetria catastale
- 5- Grafico rilievo dell'immobile
- 6- Documentazione fotografica del bene
- 7- Titolo di provenienza
- 8- Titolo di provenienza
- 9- Estratto Regolamento Urbanistico
- 10- POC
- 11- Mappa impianto
- 12- Titoli edilizi
- 13- Certificato di residenza

Data generazione: 10-05-2021

L'Esperto alla stima  
**Geometra Massimo Cristiano Radicchi**

