

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **35/2020**  
Data udienza: 26-01-2022

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Arianna Menconi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Appartamento ad uso civile abitazione (P.T.-P.S.)**  
**di fabbricato a 3 piani, oltre corte comune**

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Email: [giovannapucci@virgilio.it](mailto:giovannapucci@virgilio.it)

Pec: [giovanna.pucci@archiworldpec.it](mailto:giovanna.pucci@archiworldpec.it)

Beni in **Aulla (MS)**  
Frazione **Albiano Magra**  
Via Repubblica 51

**Lotto: 1 - Appartamento ad uso civile abitazione (P.T.-P.S.) di fabbricato a 3 piani, oltre corte comune**

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

Il Creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone (Palermo) -.

La certificazione risale all'intero ventennio antecedente la data del Pignoramento - trascritto con nota del 15.05.2020 - e finanche alla data del 23.01.1972 (atto di Divisione fra eredi fratelli OMISSIS, in cui si assegna a OMISSIS il bene in oggetto e si definisce l'uso delle parti comuni - come si specificherà meglio in seguito -.)

La sottoscritta ha provveduto a reperire la nota di trascrizione dell'atto di provenienza del compendio da parte dei soggetti eseguiti OMISSIS e OMISSIS.

La sottoscritta ha provveduto ad esaminare i titoli di tutti gli atti dei passaggi di proprietà del bene.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria ai nominativi dei soggetti eseguiti e visura catastale del bene con aggiornamento alla data del 14.12.2021 e conferma quanto dichiarato nel Certificato notarile, senza aggiunta di ulteriori variazioni, ad eccezione della trascrizione del Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del patrimonio - nota R.P.7995 del 13.10.2021 -, a favore della massa dei creditori di OMISSIS, relativamente alla quota di 1/2 della proprietà del compendio immobiliare in capo all'esecutata.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- Appartamento ad uso civile abitazione (P.T.-P.S.) di fabbricato a 3 piani, oltre corte comune.**

**Albiano Magra: Via Repubblica 51**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS, il OMISSIS, relativamente alla quota di 1/2 della proprietà

OMISSIS, nata a OMISSIS, il OMISSIS, relativamente alla quota di 1/2 della proprietà

Dati identificativi: foglio **48**, particella **773**, subalterno **1**, indirizzo Via Repubblica 51, piano T.-S1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq., superficie totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 681,72

Scheda catastale **Prot. 958923** del 04.03.1972

Derivante da: Particella 4879 del fg.13

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste "condominio"

Confini: Relativamente alla particella 773 di fg.48: Via Repubblica, particelle nn.774, 1247, 2238 di fg.48, s.s.a.

Relativamente al bene di cui alla particella 773 sub.1: u.i. di cui ai subalterni 7,8,9, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **non conforme**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La parete del locale cantina più esposto a sud - a Piano seminterrato - non è rappresentata nella planimetria

Regularizzabili mediante: Variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: Tamponamento parete sud locale cantina  
Variazione planimetrica: € 300,00

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 della piena proprietà a **OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Via Repubblica 51 – Albiano Magra -

Stato Civile: separato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 della piena proprietà a **OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: OMISSIS- OMISSIS

Stato Civile: separata

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: OMISSIS

Nota: con Provvedimento del Tribunale di Massa in data OMISSIS, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi OMISSIS

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

Le parti comuni ai comproprietari del fabbricato

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

Aulla, capoluogo comunale situato nella storica regione della Lunigiana, comprende numerose frazioni, fra cui quella di OMISSIS.

OMISSIS sorge sulla sponda destra del fiume Magra, e conta poco più di 3000 abitanti. Un tempo costituiva comune a sè, fino all'anno 1870 in cui è stato soppresso e inglobato in quello attuale di OMISSIS. Presenta un'economia decisamente modesta, ad eccezione di piccole strutture artigianali-industriali di piccola dimensione. L'agglomerato urbano di più recente formazione, si sviluppa lungo l'arteria viaria più importante, denominata Via Repubblica.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura sorge appunto in fregio alla suddetta viabilità.

**Caratteristiche zona:** suburbana periferica caratterizzata da edilizia di recente costruzione priva di pregio

**Area urbanistica:** mista, residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi lungo la viabilità, a servizio dei residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Banca, farmacia, servizi commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, di servizio

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

**Attrazioni paesaggistiche:** terra storica della Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Martino Vescovo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus, stazione ferroviaria e casello autostrada

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

No

Note: L'appartamento è occupato dal sig.OMISSIS

#### 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 OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS  
Derivante da: OMISSIS  
Importo ipoteca: € 370.000,00 - Importo capitale: € 185.000,00  
Rogito di notaio dott.De Luca Tommaso in data 20/10/2010 ai nn. 13928/8688, registrata a Carrara in data 05/11/2010 ai nn. 6048/1T  
trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 05/11/2010 ai nn. R.G.10345, R.P.1885

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS  
Derivante da: OMISSIS in data 04/03/2020 ai nn. 547  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 15/05/2020 ai nn. R.G.3121, R.P.2352
- Segue: - **Atto giudiziario** del 22.09.2021, Decreto di apertura della **procedura di liquidazione del patrimonio**, a favore della massa dei creditori di OMISSIS, relativamente alla quota di 1/2 in capo all'esecutata, trascritto in data 13.10.2021 ai nn.R.G.10111, R.P.7995.
- Segue: **Ricorso per intervento** dell'Agenzia delle Entrate, contro OMISSIS, per l'importo di € 900,43, in data 24.09.2021.

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** quelle relative alle utenze e alla manutenzione ordinaria

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non esiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'ingresso all'appartamento avviene attraverso area alla stessa quota del livello stradale, attraverso il superamento di un dislivello di circa 30 cm, per l'esistenza di n°2 gradini

L'accesso al Piano Seminterrato avviene oltre che attraverso scalinata e portico comune, anche attraverso porzione area comune posta a ovest, in declivio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:** OMISSIS – dal **23.01.1972 al 03.10.2003** – in forza di Divisione fra i coeredi, dei beni ereditati dal OMISSIS – a rogito notaio dott.Isio Zannoni – del 23.01.1972, al n.rep.20756, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 19.02.1972 al n.R.P.1157

**Proprietaria:** OMISSIS – dal **03.10.2003 al 05.10.2006** – da potere di OMISSIS – in forza di compravendita - a rogito notaio dott.Tito Raimondi – del 03.10.2003, al n.rep.135896, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 29.10.2003, ai nn.R.G.10943, R.P.7442

**Proprietari:** OMISSIS – dal **05.10.2006 al 28.10.2010** – da potere di OMISSIS in forza di compravendita – a rogito notaio dott.ssa Beatrice Di Marino – del 05.10.2006, al n.rep.2756, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 13.10.2006, ai nn.R.G.13270, R.P.8877

**Proprietari:** OMISSIS - dal **28/10/2010 ad oggi** – da potere di OMISSIS, in forza di atto di compravendita - a rogito notaio dott.De Luca Tommaso - del 28/10/2010, al n.rep. 13927, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 06/11/2010, ai nn. R.G.10344, R.P.6937.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: Il fabbricato è stato costruito ante 1967, sprovvisto di titolo edilizio e non più modificato. Ricade al di fuori del Centro Storico, e pertanto può ritenersi legittimo

**7.1 Conformità edilizia:**

Conforme

**7.2 Conformità urbanistica:**

Conforme

**frazione: Albiano Magra, Via Repubblica 51**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Strutturale Intercomunale Unione di Comuni della Lunigiana
In forza della delibera:	n°39 del 04.04.2019
Zona omogenea:	Satura residenziale di tipo B

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello realizzato
Rapporto di copertura:	quello realizzato
Altezza massima ammessa:	quella realizzata
Volume massimo ammesso:	quello realizzato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	mq 16,00 per l'intero fabbricato
Dichiarazione di conformità con il PS scaduto:	SI

**Descrizione: del bene di cui al punto **A- Appartamento ad uso civile abitazione (P.T.-P.S.) di fabbricato a 3 piani, oltre corte comune****

Il compendio immobiliare ad oggetto è parte di fabbricato residenziale (part.773) a cui si accede attraverso l'area di cui alla particella rubricata al n.774, di proprietà esclusiva OMISSIS, posta in fregio alla Via Repubblica - a nord -, estranea alla presente procedura, di uso comune a tutti i comproprietari del fabbricato.

L'edificio si sviluppa su n°3 livelli, di cui 2 fuori terra, e 1 seminterrato.

Al piano seminterrato sottostrada si giunge sia attraverso la scala comune ai comproprietari del fabbricato, posta a nord, che dalla corte comune posta a sud del fabbricato, che si trova a una quota altimetrica inferiore rispetto al livello della strada a nord, risultando il lotto in oggetto in pendio degradante da nord a sud.

Il bene oggetto della presente procedura, identificato al Corpo A, consiste in:

- appartamento a P.T. con: ingresso-disimpegno, n°2 camere da letto, cucina, soggiorno, bagno, per una superficie lorda complessiva di mq 85,00 e altezza di vano interna di ml 2,85, oltre balcone (parzialmente tamponato), della superficie di mq 7,70

- locale cantina a P.S.1 della superficie totale di mq 22,50 e altezza di vano interna di ml 2,60

- oltre parti comuni - così come descritte nell'atto di Divisione fra gli eredi fratelli OMISSIS del 23.01.1972 n.rep.20756, trascritto in data 19.02.1972 al n.R.P.1157, da ritenersi compreso negli atti di passaggio proprietà successivi -, che si riporta testualmente: "*tutto il terreno circostante il fabbricato e precisamente terreno Fg.48, part.774 di mq 156 e part.775 di mq 11; portico a piano seminterrato antistante le cantine compreso il corridoio di accesso e la scaletta, precisandosi che la porzione esclusiva del proprietario della cantina stessa; i 2 piccoli locali adibiti a centrale termica e a serbatoio combustibile per detta, nonché tutti gli apparati di servizio in essa contenuti*".

Nota: pertanto la corte comune al fabbricato risulta dalla somma della superficie della resede della part.773 di circa 240 mq, oltre la superficie della part.774 di 156 mq e della part.775 di mq 11, per un totale di mq 407, di cui solo la resede della part.773 risulta però oggetto della presente procedura.

Da rilevare però che l'accesso al bene avviene attraverso la part.774 in fregio alla via Repubblica, e che, in situazione diversa da quella accertata descritta, il bene sarebbe risultato intercluso.

**Stato di manutenzione generale:** normale

Condizioni generali dell'**immobile**: abbastanza buono, relativamente all'aspetto esteriore del fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente procedura

Generalmente buone, relativamente al bene ad oggetto, fatta eccezione per la presenza di condense e muffe, non particolarmente estese presenti nella cameretta, legate piuttosto a cattiva ventilazione dell'immobile che a infiltrazioni di umidità.

**Caratteristiche descrittive:**  
**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>in laterizio e calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: relativamente al fabbricato
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>normali</b> Note: relativamente al fabbricato
Solai	tipologia: <b>in laterizio armato del tipo gettato in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Note: relativamente al fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> Note: relativamente al fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta unica e/o doppia</b> materiale: <b>alluminio verniciato e vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>in legno, in legno e vetro per la cucina</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle di cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mista, parte in ceramica, klincher, cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta fissa + anta apribile</b> materiale: <b>in legno, blindato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Fognatura

rete di smaltimento: **fognatura comunale**

Idrico

alimentazione: **diretta da rete comunale****Impianti****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Di vecchia installazione, probabilmente adeguato successivamente
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca dell'installazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, con caldaia a gas, ubicata nel locale cantina al P.Seminterrato
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	Di vecchia installazione, probabilmente adeguato successivamente
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca dell'installazione

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 1 è composto da:

- appartamento a P.T. di fabbricato a 3 piani (a cui si accede dalla particella rubricata al n.774) con: ingresso-disimpegno, n°2 camere da letto, cucina, soggiorno, bagno, per una superficie lorda complessiva di mq 85,00 e altezza di vano interna di ml 2,85, oltre balcone (parzialmente tamponato) della superficie di mq 7,70
- locale cantina a P.S1 (parzialmente tamponato) a cui si accede attraverso scala e portico comune, della superficie totale di mq 22,50 e altezza di vano interna di ml 2,60
- corte pertinenziale comune alle u.i. componenti il fabbricato (n°4 appartamenti) posta a sud del fabbricato, distinta alla part.773, della superficie di mq 240,00
- oltre parti comuni (portico e corridoio esterno, locale caldaia)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento a Piano Terra	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Cantina a Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	22,00	0,20	4,40
Balcone a P.Terra (porzione in aggetto)	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Balcone a P.Terra (porzione tamponata compreso nel profilo fabbricato)	sup lorda di pavimento	3,00	0,35	1,05
corte comune al fabbricato	sup lorda di pavimento	240,00	0,02	4,80
<b>353,00</b>				<b>96,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Albiano Magra (Aulla)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Aulla;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari in esercizio sul territorio  
Osservatori del Mercato Immobiliare (O.M.I.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Albiano Magra (frazione di Aulla)

Valore di mercato medio delle abitazioni civili: € 1.600,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione: analisi del compendio effettuata al sopralluogo  
indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale  
valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona,  
ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i,  
di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A- Appartamento ad uso civile abitazione (P.T.-P.S.) di fabbricato a 3 piani, oltre corte comune.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.000,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
Appartamento a Piano Terra	85,00	€ 1.500,00	€ 127.500,00
Cantina a Piano Seminterrato	4,40	€ 1.500,00	€ 6.600,00

Balcone a P.Terra (porzione in aggetto)	0,75	€ 1.500,00	€ 1.125,00
Balcone a P.Terra (porzione tamponata, compreso nel profilo fabbricato)	1,05	€ 1.500,00	€ 1.575,00
corte comune al fabbricato	4,80	€ 1.500,00	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.000,00
Valore Corpo			€ 144.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento ad uso civile abitazione  (P.T.-P.S.)  di fabbricato a 3 piani,  oltre corte comune	Abitazione di tipo civile [A2]	96,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00

**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% )	€ 21.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 122.100,00</b>
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto a IVA

Data generazione:  
16-12-2021

L'Esperto alla stima  
**Architetto Giovanna Pucci**