

**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: **21/07/2021**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 5 - Appartamento**  
**Lotto 6 - Terreno Urbano**  
**Lotto 7 - Terreni Agricoli**

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

**Lotto: 007 - Terreni Agricoli**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Da ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del de cuius Barattini Maria deceduta in data 14/07/1992 - RIF. PARTICELLA 126;

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

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta N. 3

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Carrara, foglio 50, particella 108, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 123, reddito dominicale: € € 0,04, reddito agrario: € € 0,02

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/09/1974

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 107; A Sud con fosso demaniale; A Est con la particella 689; A Ovest con la particella 105;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Carrara, foglio 50, particella 126, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 513, reddito dominicale: € € 3,05, reddito agrario: € € 2,78

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/1992 in atti dal 15/03/1999 (n. 2090.1/1993)

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 107; A Sud con fosso demaniale; A Est con la particella 689; A Ovest con la particella 105;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Carrara, foglio 50, particella 689, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 682, reddito dominicale: € € 4,05, reddito agrario: € € 3,70

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/06/2000 protocollo n. 55087 in atti dal 13/06/2000 (n. 1511.1/2000).

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 689; A Sud con fosso demaniale; A Est con la particella 128; A Ovest con la particella 108;

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

NO

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

I terreni oggetto di pignoramento sono posti in una zona residenziale della città, in posizione semi centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione 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 BANCO BPM SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/03/2020 ai nn. 401 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 05/05/2020 ai nn. 2863/2201;

*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 BANCO BPM SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 64703,99; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/12/2016 ai nn. 1234; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 02/08/2018 ai nn. 7197/923

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà 1/3 dal 06/10/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. Gianaroli, in data 06/10/1999, ai nn. 127503; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 11/10/1999, ai nn. 9697/6144.  
Note: Valido per la particella 126;

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] dal 19/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. Gianaroli, in data 19/10/2000, ai nn. 131311; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 23/09/2000, ai nn. 8710/5916.  
Note: Valido per le particelle 108 e 689 (quest'ultima già particella 111);

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/6 proprietario/i ante ventennio al 06/10/0199 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

Da ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del de cuius [REDACTED] registrato a Agenzia delle entrate di Massa Carrara, in data 06/07/1993, ai nn. 71/423; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 26/10/1996, ai nn. 7874/5587.

Note: Valido per la particella 126;

**Titolare/Proprietario** [REDACTED]

[REDACTED] In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia delle entrate di Massa Carrara, in data 15/12/1998, ai nn. 30/461; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 03/011/2020, ai nn. 6361/8230.

Note: Valido per le particelle 108 e 689 (quest'ultima già particella 111);

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	Territorio aperto - CPA 1a aree con prevalente funzione ambientale: superfici destinate a bosco, in parte - Territorio aperto - CPA 2b area agricola prevalente in ambito di colle, in parte
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 60 del 06/08/2020
Zona omogenea:	Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree agricole della collina (V3.2) Art. 48 NTA, in parte - Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree a prevalente naturalità (V2) Art. 46 NTA, in parte - Zona
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: **residenziale** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento sono appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare della superficie catastale di Mq 1318, accessibile dalla pubblica strada Vicolo Magenta attraverso passo pedonale; Detti terreni sono 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 mediante passo pedonale, quest'ultima difficilmente percorribile date le ridotte dimensioni e la forte pendenza;

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.318,00**

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	1.318,00	1,00	1.318,00
		<b>1.318,00</b>		<b>1.318,00</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.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

**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 10,00 a €/Mq 15,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.816,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Terreno	1.318,00	€ 12,00	€ 15.816,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.816,00
Valore corpo			€ 15.816,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.816,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.272,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	1.318,00	€ 15.816,00	€ 5.272,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Giudizio di comoda divisibilità: Visto l'eseguo valore il sottoscritto ritiene che una divisione dei terreni potrebbe diminuire il valore della singola quota, in considerazione anche dei costi da sostenere per la divisione;

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

- A

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

- A

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 della singola quota pari a 1 / 3 : € 5.200,00 Arr.

Data generazione:  
15-06-2021

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

**ALLEGATI LOTTO 5 :**

- Doc. Catastale
- Doc. Ipotecaria
- Provenienza
- Contrato di Affitto
- Titoli Edilizi
- Doc. Fotografica

**ALLEGATI LOTTO 6 :**

- Doc. Catastali
- Doc. Ipotecaria
- Provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica
- Doc. Fotografica

**ALLEGATI LOTTO 7 :**

- Doc. Catastali
- Doc. Ipotecaria
- Provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica
- Doc. Fotografica