

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **81/2023**
data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Bernardo Pisani
Codice fiscale: PSNBNR74T17B832E
Studio in: Via Toniolo 8 - Carrara
Telefono: 0585/55036
Fax: 347/0708153
Email: geom.pisani@virgilio.it
Pec: bernardo.pisani@geopec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Sorgnano**
Luogo detto Ficarbola 2

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Sorgnano**
Luogo detto Ficarbola 2

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: Abitazione.

sito in frazione: Sorgnano, Luogo detto Ficarbola 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
Nuda proprieta' 35/100 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 35/100 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 30/100 [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto 35/100, foglio **30**, particella **1417**, subalterno **4**,
piano T-1-2, comune Carrara, categoria A2, classe 3, consistenza 12,5, superficie 304, rendita €
1420.26

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
Nuda proprieta' 35/100 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 35/100 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 30/100 [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto 35/100, foglio **30**, particella **1509**, piano Terra,
categoria C2, classe 4, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 30.37

Quota e tipologia del diritto

35/100 di OMISSIS - Altro: Dell'enfiteuta

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

30/100 di OMISSIS - Altro: Dell'enfiteuta

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

35/70 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

35/100 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La ditta intestata in visura non corrisponde a quanto verificato nei vari passaggi di proprietà, in quanto i [REDACTED] risultano enfiteuti del bene e non proprietari (come riportato in visura catastale). Inoltre la planimetria catastale. La planimetria catastale inerente l'unità abitativa riposta la presenza di tre finestre in piano secondo le quali non sono presenti. Al piano primo è mancante di porta di collegamento tra due vani.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nuova rappresentazione della planimetrie per mancata rappresentazione di porta di collegamento tra vani postio in piano primo ed eliminazione di finestre presenti in piano secondo e con rappresentazione di lucernai.

Pratica catastale Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: La conformità catastale ovviamente non comporta la regolarità dell'immobile che invece è data dalla regolarità urbanistica

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è posta in una frazione di Carrara, denominata Sorgnano e più specificatamente in località Ficarbola, fuori dal centro storico della stessa frazione. Posta a circa a circa km 4,00 dal centro cittadino ed ad una quota di mt 274,00 sul livello del mare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus circa mt 800

3. STATO DI POSSESSO:

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:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa in data 25/07/2023 ai nn. 1757 iscritto/trascritto a Massa in data 21/08/2023 ai nn. 8416/6761;

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** a favore di OMISSIS

contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa in data 26/04/2025 ai nn. 81 iscritto/trascritto a Massa in data 23/05/2025 ai nn. 4771/3839;

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, OMISSIS;
Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000 ; A rogito di faggioni in data 05/09/2003 ai nn. 29778/11882; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/07/2023 ai nn. 7329/744

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 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

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/09/2003 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia parere 37 del 15.11.1977 prot. 22736/2061

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione copertura e rifacimento copertura

Presentazione in data 02/09/1977 al n. di prot. 22736/2061

Rilascio in data 15/11/1977 al n. di prot. 37

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 167

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione

Presentazione in data 27/04/1987 al n. di prot. 31284/6266

Rilascio in data 13/05/1987 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 167

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: variante

Numero pratica: Rinnovo n. 297 della concessione edilizia 167 del 1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione

Rilascio in data 29/08/1990 al n. di prot. 14920/3990-90

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 358

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione per rifacimento copertura con realizzazione di scala esterna

Rilascio in data 11/12/1995 al n. di prot. 236793-5129-95

NOTE: Quest'ultima concessione prevedeva il raggiungimento del piano secondo di una seconda unità abitativa. Inoltre la copertura veniva trasformata dalla copertura a terrazza a copertura a tetto. Tutte dette opere al momento del sopralluogo eseguito dal sottoscritto non sono state realizzate.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria 270C/95

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Ampliamento servizi igienici, realizzazione di tettoia e cantina

Rilascio in data 06/11/1995 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate e sopra citate, non sono state oggetto di fine lavori, inoltre le opere che si volevano realizzare non sono state mai eseguite. Ad oggi pertanto dopo aver parlato con i tecnici comunali, dovrà essere presentata pratica edilizia per definire la situazione delle opere dichiarate e mai realizzate e quelle effettivamente realizzate, con pratica di sanatoria (scia in sanatoria). Pertanto ad oggi l'immobile non risulta conforme.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne ed esterne (apertura di lucernai) chiusura di finestre in piano secondo modifiche pareti interne.

Scia in sanatoria comprensiva di genio civile per bucaturo copertura: € 9.500,00

Rimozione e ripristino ambiente piano secondo: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 11.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate e sopra citate, non sono state oggetto di fine lavori, inoltre le opere che si volevano realizzare non sono state mai eseguite. Ad oggi pertanto dopo aver parlato con i tecnici comunali, dovrà essere presentata pratica edilizia per definire la situazione delle opere dichiarate e mai realizzate e quelle effettivamente realizzate, con pratica di sanatoria (scia in sanatoria). Pertanto ad oggi l'immobile non risulta conforme.

Infine per la pratica in sanatoria rilasciata dal comune di Carrara ed allegato all'atto di acquisto dell'anno 2003, non risulta reperibile dallo stesso comune il quale ha rilasciato dichiarazione che vado ad allegare alla presente perizia, pertanto non mi è stato possibile prendere visione di detta pratica e dei relativi elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	49 del 31.05.2022 efficace dal 30.09.2022

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Abitazione**

L'immobile in oggetto è un fabbricato indipendente, libero su tre lati e che si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, composto da ingresso, due ampi vani ad uso cucina/pranzo e soggiorno, piccolo vano ad uso wc e ripostiglio, piano primo raggiungibile mediante scala interna, e composto da cinque vani e vano ad uso bagno ed infine un piano secondo, raggiungibile con il proseguimento della scala precedentemente citata, composto da un vano dove è presente una cucina/pranzo, con soffitto a tetto e presenza di lucernaio, due vani ad uso servizio igienico e due camere da letto. Sempre dal piano secondo, mediante una scala (grezza) si accede alla parte della copertura piana (non è stato possibile eseguire detta operazione). L'abitazione internamente si presenta in un normale stato di manutenzione, mentre dalle foto aeree si nota che la copertura (falda) del vano cucina / pranzo del piano secondo, è mancante in parte del manto di tegole. Il raggiungimento dell'unità immobiliare avviene per mezzo di piccolo stradello (diramazione della via Sorgnano) e passo (nell'atto dell'anno 1994 parla di passo pedonale) che permette di raggiungere i mappali 1419, 1430 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento. Infine si precisa che l'immobile pignorato ha di proprietà esclusiva piccola resede prospiciente i lati sud ed est dell'edificio, mentre il terreno (giardino) posto nella parte retrostante all'immobile (lato nord) ed individuabile catastalmente al mappale 1508, di proprietà dei [REDACTED] non è oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto**35/100 di OMISSIS- Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**30/100 di OMISSIS- Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto**35/70 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto**35/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **240,93**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente si presenta in normali condizioni di manutenzione (la sua realizzazione risale precedentemente all'anno 1967). Pavimento in marmo al piano terreno, scale in marmo, pavimento in parquet e gres in piano primo e pavimento in parquet in piano secondo con il

vano ad uso servizio igienico in marmo. Infissi in legno, porte interne in legno. Altezza interna piano primo mt.2.70. Altezza media differente nei vari piani, piano terra varia da 2.50mt a 2.18mt, il piano primo presenta un'altezza di mt 2.60 circa ed il piano secondo un'altezza di mt 2.80 ed un'altezza media di mt 2.00 nel vano usato a cucina/pranzo.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Opere realizzate nelle varie ristrutturazione, mancante di dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Opere realizzate nelle varie ristrutturazione, mancante di dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata assommando le superfici interne ed incrementandole del 10%. Acquisiti i valori Omi (primo semestre 2025) ed eseguite ricerche presso agenzie immobiliari di zona, si è ritenuto congruo la quotazione di 850,00 €/mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano Terra, Primo e Secondo	sup lorda di pavimento	240,93	1,00	240,93
		240,93		240,93

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo 2025

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori

Abitazione

1. Deposito attrezzi e forno

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 9.18 mq

Valore a corpo: **€ 3000**

Note: Trattasi di deposito attrezzi e piccola superficie destinata a forno

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Si è adottato un valore di stima comparativa, usufruendo dei valori OMI.

Trati sulla base delle quotazioni del mercato ottenuto tramite agenzia immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Deposito attrezzi e forno**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Al valore ricavato, dalla stima dell'abitazione principale, euro 204790,50, è stato decurtato il relativo costo per affrancazione dell'enfiteusi presente sul fabbricato principale distinto al map-pale 1417 sub 4 (come da calcolo ufficiale dell'ufficio livelli della curia vescovile) pari ad euro

24158.66

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Piano Terra, Primo e Secondo	240,93	€ 850,00	€ 204.790,50
Valore corpo			€ 180.631,84
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 183.631,84
Valore complessivo diritto e quota			€ 211.176,62

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Deposito attrezzi e forno	240,93	€ 183.631,84	€ 211.176,62

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%)	€ 27.544,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.800,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Abitazione**

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:	€ 144.287,06
--	---------------------

Allegati

Documentazione Urbanistica (Concessioni Edilizie)

Documentazione catastale

Valori Omi

Certificato stato civile e residenza

Documentazione Istituto diocesano per afrancaione livello

Data generazione:

06-11-2025

L'Esperto alla stima
Bernardo Pisani