

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 111/2023

data udienza: **21/05/2025**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

Beni in **Tresana (MS)**
Località/Frazione **Loc. Tassonarla**
Tassonarla N. 52

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	10

Beni in Tresana (MS)
Località/Frazione Loc. Tassonarla
Tassonarla N. 52

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 popolare [A4] sito in Tresana (MS) CAP: 54012 frazione: Loc. Tassonarla, Tassonarla N. 52

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] foglio 39, particella 46, subalterno 3, indirizzo LOCALITA' TASSONARLA FRAZIONE RICCO`, piano T-1-2, comune Tresana, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 Vani, superficie Mq 77, rendita € € 361,52

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare confina con : A Nord ed Ovest con limite foglio catastale; A Sud con area pubblica località Tassonarla; A Est con la particella catastale 47;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], sezione censuaria Tresana, foglio 38, particella 600, qualità Semin Irrig, classe 2, superficie catastale Mq 350, reddito dominicale: € € 1,36, reddito agrario: € € 0,72

Derivante da: Impianto meccanografico del 07/07/1970

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella catastale 551; A Sud con la particella catastale 610; A Ovest con la particella catastale 612; A Est con la particella catastale 599;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], sezione censuaria Tresana, foglio 38, particella 610, qualità Pascolo Arb, classe 1, superficie catastale Mq 262, reddito dominicale: € € 0,18, reddito agrario: € € 0,04

Derivante da: Impianto meccanografico del 07/07/1970

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella catastale 600; A Sud e ad Est con limite foglio catastale; A Ovest con la particella catastale 599;

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED] Residenza: Loc. Tassonarla N. 52 - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Tassonarla è una frazione del comune di Tresana, situata nella regione della Toscana, in provincia di Massa-Carrara. È caratterizzata da un paesaggio tipico della Lunigiana, con colline verdeggianti e una natura incontaminata. La zona è storicamente interessante, con numerosi borghi e castelli medievali nelle vicinanze; Il territorio è ideale per chi ama le escursioni e le attività all'aria aperta, offrendo una varietà di percorsi naturalistici. Tresana e i suoi dintorni sono noti per una cucina tradizionale toscana genuina, con piatti locali che utilizzano ingredienti freschi e tipici del posto; Tassonarla è inoltre un luogo di tranquillità, lontano dal caos delle città, perfetto per chi cerca un po' di relax e pace nella campagna toscana. La sua posizione geografica consente anche di raggiungere facilmente sia le montagne che la costa, offrendo un punto di partenza ideale per esplorare altre attrazioni; Per quanto riguarda l'accessibilità, Tassonarla è raggiungibile in automobile tramite la rete di strade provinciali. È relativamente vicino ad alcune città e luoghi di interesse: *Massa : Situata a sud-ovest di Tassonarla, Massa è raggiungibile in circa un'ora di auto. Questa città offre servizi urbani, negozi e la possibilità di esplorare la costa tirrenica. *La Spezia : Posizionata a nord-ovest, La Spezia è raggiungibile in circa 45 minuti. Qui si trova una delle porte d'accesso alle Cinque Terre e offre molti servizi e attrazioni culturali. *Carrara : Conosciuta per il famoso marmo, Carrara si trova anch'essa a circa un'ora di distanza e offre interessanti visite culturali e storiche. Lucca e Pisa : Sebbene più distanti, queste città toscane possono essere raggiunte in circa un'ora e mezza, offrendo ulteriori opportunità per gite giornaliere. Sebbene il trasporto pubblico possa essere limitato nella regione, è possibile comunque raggiungere il Tassonarla in auto in maniera relativamente semplice, permettendo di esplorare sia la bellezza naturale del luogo che le attrazioni delle zone circostanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Montana a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Montane

Importanti centri limitrofi: Aulla - La Spezia - Carrara - Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 500m, Raccordo Autostradale Casello di Aulla 7km, Stazione Ferroviaria di Aulla 7km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo alla presenza del custode giudiziario l'immobile era inabitato e privo di fornitura di corrente elettrica;

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** attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Importo ipoteca: € € 144.000; Importo capitale: € € 72.000 ; A rogito di Not. Piaggio Alberto in data 23/05/2003 ai nn. 20851/6929; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara in data 04/07/2003 ai nn. 6487/1207 ; Note: Si precisa che in data 28/06/2023 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara è stato trascritto rinnovo dell'ipoteca al Reg. Gen. 6302 e Reg. Part. 637;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 16/10/2023 ai nn. 2256 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara in data 17/11/2023 ai nn. 11272/9117;

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****Titolare/Proprietario:** - [REDACTED]

[REDACTED] Dal 20/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a Agenzia delle Entrate di Varese, in data 25/07/2017, ai nn. 1153/9990/17; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 26/11/2019, ai nn. 10566/8045.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED]

[REDACTED] il 22/01/1938 dal 23/05/2003 al 20/01/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. A.Piaggio, in data 23/05/2003, ai nn. 20850/6928; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 04/07/2003, ai nn. 6846/4693.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: IMMOBILE EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 01/09/1967

L'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 01/07/1967 e al 17/08/1942; A seguito di ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale non sono state rinvenuti titoli edilizi riferibili ad interventi sull'immobile oggetto di stima;

7.1 Conformità edilizia:

La verifica della conformità edilizia è stata riscontrata mediante l'acquisizione della planimetria catastale, unico elemento comprovante la conformazione dell'immobile; A seguito di rilievo e confronto con la planimetria catastale non sono emerse difformità tali da dover presentare titoli edilizi in sanatoria o alter difformità da dover segnalare;

Abitazione di tipo popolare [A4]**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione di giunta dell'Unione Numero 57 del 22 dicembre 2020
Zona omogenea:	Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	(art. 17 N.T.A. – R.U. decaduto) centri storici e nuclei di antica formazione per circa 200,00 mq. abitato di Tassonarla, e la restante parte in Zona Agricola E Sottozona E3 - Aree boscate (art. 40 N.T.A. - R.U. decaduto) ai sensi del Regolamento di attuazione per il territorio rurale di cui al D.P.G.R. 25 agosto 2016, n. 63/R Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale.
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:

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su tre piani fuori terra e fa parte di un complesso edificio piuttosto remoto posto all'interno del nucleo storico della Località Tassonarola di Tresana; L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da una piazza pubblica ove sono ubicati dei parcheggi riservati agli abitanti locali;

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era internamente così suddivisa :

- Piano terra : Due locali ad uso cantina e un locale ad uso ripostiglio collegati tra loro ed un'altro locale ad uso cantina adiacente ma con accesso autonomo dall'esterno;
- Piano primo : Ingresso, cucina, soggiorno e piccolo locale ripostiglio posto nel sottoscala oltre ad altri due locali ad uso ripostiglio di cui uno accessibile dalla terrazza ed uno dall'area esterna;
- Piano secondo : Due camere, disimpegno, bagno e terrazza, accessibile dal piano terra mediante scala di collegamento interna;

L'unità immobiliare è inoltre dotata di corte e di piccolo appezzamento di terreno ubicato a Nord dell'immobile;

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Tipologia

del diritto: piena Proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **817,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Dato non disponibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza utile interna di circa m. MI 2,70

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al momento del sopralluogo era in uno scarso stato di manutenzione e conservazione causato anche dall'inutilizzo dello stesso; Internamente ed esternamente sono necessari interventi di ordinaria manutenzione per potere rendere l'immobile abitabile, precisando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti poichè tutte le utenze risultavano disconnesse;

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non disponibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto sottotraccia con termosifoni in alluminio
Stato impianto	Non funzionante
Potenza nominale	Dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non disponibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : *A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) -100% Scale interne calcolate una solavolta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore - 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm *B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti *C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti - 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINE E RIPOSTIGLI P.T.	sup reale lorda	57,00	0,25	14,25
CORTE P.T.	sup reale lorda	42,00	0,10	4,20
CORTE PART.LLA 600	sup reale lorda	350,00	0,02	7,00
CORTE PART.LLA 610	sup reale lorda	262,00	0,02	5,24
ABITAZIONE P.1	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
RIPOSTIGLIO ESTERNO P.1	sup reale lorda	8,00	0,25	2,00
TERRAZZA P.1	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
ABITAZIONE P.2.	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
TERRAZZA P.2	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
		817,00		126,49

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Tresana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 450

Valore di mercato max (€/mq): € 670

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 dal 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 (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Tresana;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione di tipo economico da € 450,00 a € 670,00;..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.894,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINE E RIPOSTIGLI P.T.	14,25	€ 600,00	€ 8.550,00
CORTE P.T.	4,20	€ 600,00	€ 2.520,00
CORTE PART.LLA 600	7,00	€ 600,00	€ 4.200,00
CORTE PART.LLA 610	5,24	€ 600,00	€ 3.144,00
ABITAZIONE P.1	46,00	€ 600,00	€ 27.600,00
RIPOSTIGLIO ESTERNO P.1	2,00	€ 600,00	€ 1.200,00
TERRAZZA P.1	0,90	€ 600,00	€ 540,00
ABITAZIONE P.2.	46,00	€ 600,00	€ 27.600,00
TERRAZZA P.2	0,90	€ 600,00	€ 540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.894,00
Valore Finale			€ 75.894,00
Valore corpo			€ 75.894,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.894,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.894,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	126,49	€ 75.894,00	€ 75.894,00

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%)	€ 11.384,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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:	€ 65.000,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita immobiliare non soggetta all'""applicazione dell'"" imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10.

Massa lì 07/05/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

Doc. Allegata :

- **Doc. Catastale**
- **Doc. Ipocatastale**
- **Titolo di Provenienza**
- **Elaborato Grafico Illustrativo**
- **Certificato di destinazione urbanistica**
- **Documentazione fotografica**