

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 120/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Emiliano Abi Hayla Dominici**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

Beni in Fivizzano (MS)
Località/Frazione Pognana
 Via Pognana n. 3

Sommario

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.):	4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	4
3. STATO DI POSSESSO:	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	5
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	5
4.3 Misure Penali	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Provenienza	6
6.3 Proprietari precedenti	6
7. PRATICHE EDILIZIE:	7
7.1 Titoli edilizi	7
7.2 Conformità edilizia	7
7.3 Strumento urbanistico vigente	8
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
9.1 Criteri di stima	11
9.2 Fonti di informazione:	11
9.3 Valutazione corpi:	12
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	12
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	12

Dalla visura nominale al nome di [REDACTED] eseguita all'Ufficio del Territorio Servizio pubblicità immobiliare (Allegato n. 11), non risulta trascritto alcun atto che abbia formalizzato la reciproca cessione dei diritti di comproprietà e formato le parti destinate a beni comuni non censibili, così come riportato sugli elaborati planimetrici. Si suppone che con lo strumento dell'elaborato planimetrico si sia voluto riportare una situazione di fatto rilevata sul posto.

Nota 3: La planimetria vigente protocollo MS0056710 del 24/11/2016 riporta delle altezze interne non corrispondenti alla realtà; dovrà essere inoltrata denuncia di variazione a perfezionamento; la spesa da sostenete per il perfezionamento degli atti catastali è stata calcolata in € 800,00, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

Nota 4: Al catasto terreni il mappale 491 è censito quale ente urbano di mq 330 (Allegato n. 4)

Nota 5: L'immobile foglio 50 mappale 491 subalterno 1 al cessato catasto era censito alla sezione F foglio 9 mappale 1482 subalterno 1, come risulta anche dalla visura storica del catasto fabbricati (Allegato n. 3)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

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 è una palazzina residenziale formata da due mappali contigui n. 491 e 490 (Allegato n. 2.b).

Il mappale 491 di cui fa parte l'unità in perizia è composto da due piani ed è formato da due appartamenti contigui, oltre la corte in parte esclusiva ed in parte comune.

L'appartamento è compreso tra l'unità mappale 491 sub. 2 ed il fabbricato residenziale mappale 490, quest'ultimo in corso di ristrutturazione (Vedi elaborato planimetrico allegato n. 5.a)

La proprietà è situata lungo la strada Via Pognana, tra Fivizzano ed il borgo di Pognana situato poco sopra (Allegato n. 1).

La zona è di tipo collinare montana; l'ambiente circostante si caratterizza per la presenza di orti in prossimità delle abitazioni, terreni prativi e boschi.

Caratteristiche zona: Periferica/collinare Poco commerciale

Area urbanistica: Residenziale/agricola/montana a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Fivizzano posto a circa 800 mt, Aulla posta a circa 18 km.

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana - Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla posto a circa 19 km ,

Stazione Ferroviaria di Aulla posta a circa 19 km , Passo del Cerreto posto a circa 18 km

Confini: L'unità confina con appartamento mappale 491 sub. 2, fabbricato mappale 490, terreni mappali 731, 732 e corte mappale 490, s.a.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è occupato dall'Esecutata [REDACTED]
di quest'ultima.

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 giudiziale iscritta il 20/09/2021 al n.1077 di particolare**
a favore di [REDACTED] ;
capitale € 5.280,00 ipoteca € 21.211,84 (Allegato n. 12.b)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare**
trascrizione del **18/01/2022 al n. 307** di particolare
A favore di [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

dell'eredità Notaio Anna Maria Carozzi del 30/07/2021 repertorio 48230, trascritta il 11/04/2022 al n. 2683 di particolare. (Allegato n. 10.b)

A Luchini Rina L'immobile è pervenuto atto di divisione Notaio Dario Dalle Luche del 12/08/1980 repertorio n. 20291, trascritto il 20/08/1980 al n. 4483 (Allegato n. 11) a seguito del quale le dividenti [REDACTED] si sono assegnati i beni provenienti dalla successione del padre [REDACTED] deceduto il 15/04/1978, registrata a Massa il al n. 68 volume 334, trascritta il 25/11/1978 al n. 5411 di particolare.

L'immobile oggetti di perizia è indicato erroneamente al foglio 50 mappale 491 sub 2 anche se di seguito alla descrizione sono anche riportati gli estremi del cessato catasto foglio 9 sezione F mappale 1482 subalterno 1, così come riportato anche sulla visura storica del catasto fabbricati (Allegato n. 3)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Titoli edilizi

- Il fabbricato originario è stato edificato prima del 01/09/1967, così come dichiarato dagli intervenuti sull'atto di provenienza Notaio Anna Maria Carozzi del 30/07/2021 repertorio 48.230, trascritto il 06/08/2021 al n. 6433 di particolare.
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo 7984 del 04/05/2002**, dichiarante [REDACTED] per interventi di miglioramento sismico (Allegato n. 14)
Nota 1: Il Comune di Fivizzano, con missiva prot. 7984 del 13/05/2002, sospende la DIA in attesa di documentazione ad integrazione (Allegato n. 14.b)
Nota 2: In data 17/06/2002 il Direttore dei Lavori Arch. Cesare Lucchini comunicano l'inizio dei lavori (Allegato n. 14.c)
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo 5594 del 05/04/2005**, pratica urbanistica D.I.A. n. 43 del 16/04/2005, dichiarante [REDACTED] per lavori di restauro e risanamento conservativo (Allegato n. 15)
Nota 1: La fine lavori (tardiva) è stata dichiarata in data 07/03/2008 con comunicazione della proprietà in data 24/09/2016 (Allegato n. 16); nel fascicolo si è rinvenuta la **"dichiarazione allegata alla comunicazione di fine lavori"** del Direttore dei Lavori Arch. [REDACTED] che attesta che la fine lavori è parziale in quanto riferita ai lavori strutturali ed impiantistici terminati in data 07/03/2008; nella stessa dichiarazione si attesta che **"i rimanenti lavori di finitura e modifiche interne saranno contenuti in un'apposita C.I.L.A. che sarà presentata a breve"**.
- **C.I.L.A. per interventi di edilizia libera protocollo 11024 del 01/10/2016**, dichiarante [REDACTED] consistenti nella "Realizzazione di parete divisoria al P1, installazione di

sanitari nel bagno, installazione della camera fumaria.....completamento della scala interna di collegamento, tinteggiatura” (Allegato n. 17)

Nota: I lavori sono stati dichiarati ultimati in data 28/10/2016

- Attestazione di Agibilità del 10/12/2016 protocollo 13651, integrata il 04/02/2017 protocollo 1248 (Allegato n. 18)

Alla attestazione di Agibilità è allegata :

- Comunicazione di fine lavori riferita alle opere strutturali oggetto della DIA n. 76/2002 prot. gen. 7984 del 4/5/2002 (Allegato n. 18.b)
- “Comunicazione a struttura ultimata riferita al progetto sismico Depositato al Genio Civile di Massa n. 805 del 26/11/2001; la comunicazione dichiara la conformità delle opere strutturali realizzate (Allegato n. 18.c)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico (Allegato n. 18.d)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto GAS (Allegato n. 18.e)
- Attestato di prestazione energetica (l'appartamento è stato dichiarato di classe G) (Allegato n. 19)

7.2 Conformità edilizia

Dalla misurazioni eseguite sul posto si è ravvisato una maggiore altezza del fabbricato di circa 20/30 cm: la copertura a capanna è stata realizzata ad una quota più alta rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati.

La difformità riscontrata dovrà essere sanata con attestazione di conformità ai sensi dell'art 209 oppure 206 della LR 65/2014.

L'abuso rilevato verrà debitamente considerato nel prezzo a base d'asta con riduzione del valore di stima del 5% oltre il minimo del 15% applicato come di prassi.

7.3 Strumento urbanistico vigente

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 13)
In forza della delibera:	Approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002

8. Descrizione dell'immobile

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Appartamento su due piani, composto da cucina, soggiorno, ripostiglio al piano terra, da due camere, bagno, disimpegno e balcone al piano primo (Allegato n. 7)

Infissi interni	tipologia: a battente	materiale: legno massello
Pareti esterne	materiale: Rifinite in parte ad intonaco ed in parte rivestimento in piastrelle di clinker	
Pareti esterne	materiale: Rifinite ad intonaco	
Soffitto piano terra	materiale: Rifinito ad intonaco	
Soffitti piano primo	materiale: falde del tetto in legno a vista (trave principale, travetti e tavolato di legno)	
Paviment. Interna	materiale: Piastrelle di cotto	
Paviment. Interna	materiale: piastrelle di ceramica Riferito limitatamente a: Bagno al piano primo	
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente	materiale: legno e vetro Protezione: Con persiana all'esterno Nota: la porta del piano terra presenta segni di scasso (vedi foto 14 allegato n. 8.e)
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina	materiale: Piastrelle di ceramica
Scale	posizione: a rampe parallele	rivestimento: legno

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2017
Note	Impianto elettrico sottotraccia

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Diffusori a termosifoni alimentati da caldaia a gas posta all'interno dell'abitazione

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2017
Note	Impianto idrico sottotraccia

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

Certificato energetico presente: SI rinvenuto allegato al certificato di abitabilità depositato

pressi il Comune di Fivizzano (Allegato n. 19).
Classe energetica G.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Criteri di calcolo della "superficie commerciale" fissati dal CTU.

1. Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 40 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 20 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale
3. Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
 - b- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - c- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
Abitazione p1	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,90	0,25	1,23
				97,23

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri 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, 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.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa ;

Ufficio tecnico di Comune di Fivizzano;

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...

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT	56,00	€ 1.000,00	€ 56.000,00
Abitazione p1	40,00	€ 1.000,00	€ 40.000,00
Balcone	1,23	€ 1.000,00	€ 1.230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.230,00
Valore corpo			€ 97.230,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.230,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	97,23	€ 97.230,00	€ 97.230,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%) €- 19.446,00
 La riduzione del 20% tiene debitamente conto delle difformità edilizie riscontrate.

Spese da sostenere per la regolarizzazione atti catastali € -800,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.984,00

Allegati:

- 1- Viste aeree con localizzazione del bene
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visura catasto Fabbricati
- 4- Visura catasto terreni
- 5- Elaborato planimetrico
- 6- Planimetria catastale
- 7- Grafico rilievo dell'immobile
- 8- Documentazione fotografica del bene
- 9- Titolo di provenienza
- 10- Provenienza precedente – Accettazione tacita
- 11- Visura nominale CRRII [REDACTED]
- 12- Iscrizione ipotecaria NI 1077/2021
- 13- Stralcio Regolamento Urbanistico
- 14- Titolo edilizio
- 15- Titolo edilizio
- 16- Fine lavori
- 17- Titolo edilizio
- 18- Abitabilità
- 19- APE

Data generazione:
14-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch Marco Bondielli



Architeto
BONDIELLI
Marco

Stampa circolare:
C.A.A. - C.A.A. - C.A.A.
n. 263
Sezione
A/s