

---

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

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **65/2023**  
data udienza: 11/09/2024

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

Custode Giudiziario: **Avv. ROBERTO PAGLIUCA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico - ABITAZIONE DI**  
**TIPO POPOLARE DIRUTA**

**Esperto alla stima: Arch. LIVIA MASCAGNI**  
**Codice fiscale:** MSCLVI64P66F952T  
**Partita IVA:** 01033520451  
**Studio in:** Via Roma 78 - 54038 Montignoso  
**Email:** livia.mascagni@gmail.com  
**Pec:** livia.mascagni@archiworldpec.it



Beni in **Zeri (MS)**  
Località/Frazione **Montefavà**  
Loc. Montefavà snc

## INDICE

### Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DIRUTA

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DIRUTA .....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>13</b>



Beni in Zeri (MS)  
Località/Frazione Montefavà  
Loc. Montefavà snc

## Lotto Unico - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DIRUTA

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredato dalle visure storiche al Catasto dei Fabbricati e al Catasto dei Terreni relative all'immobile oggetto della presente procedura. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché le visure, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

### 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 DIRUTA.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Montefavà, Loc. Montefavà snc**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 50, particella 454, subalterno 3, indirizzo Loc. Montefavà snc, piano T, comune ZERI (MS), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 50 mq., Totale escluse aree scoperte: 50 mq., rendita € 94,25

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- COSTITUZIONE del 11/08/2005 Pratica n. MS0046751 in atti dal 11/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3236.1/2005);
- Atto del 03/04/2006 Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 31280 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3202.1/2006 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 10/04/2006;
- COSTITUZIONE del 11/08/2005 Pratica n. MS0046751 in atti dal 11/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3236.1/2005);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/12/2004 - UU Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 687 n. 44 registrato in data 20/09/2005 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] n. 11492.1/2005 - Pratica n. MS0055139 in atti dal 28/09/2005.

Confini: A nord con striscia di terreno, bene comune non censibile, al sub. 1 stessa particella; a ovest con terreno alla part. 455 e con altra unità immobiliare alla part. 448; a sud con altra unità immobiliare alla part. 448 e con terreno, bene comune non censibile, al sub. 2 stessa particella; a est con porzione di fabbricato al sub. 4 stessa particella.



**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Residenza fittizia Comune di Impruneta (FI) - Stato Civile: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] risulta avere residenza fittizia conservata nel Registro delle persone senza dimora e risultante dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Impruneta (FI) - Via della Casa Comunale n. 21 e con domicilio eletto in Atto di Mutuo presso la Segreteria del Comune di Prato (PO), Piazza del Comune n. 2.

Eventuali comproprietari:

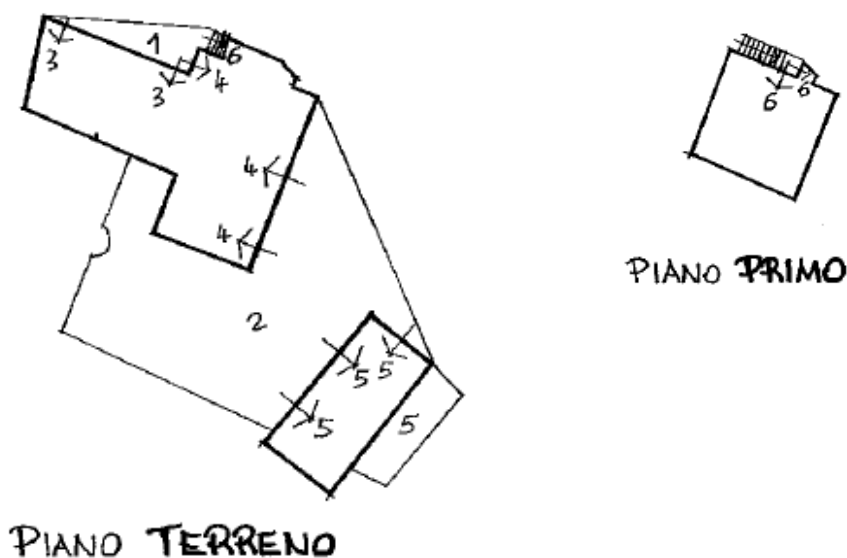
Nessuno

**Note generali:**

Si precisa inoltre, come risulta anche dall'Atto di Compravendita del 03.04.2006, a rogito del Notaio Francesco D'Ambrosi, Rep. n. 31280/12112, trascritto a Massa Carrara il 07.04.2006 ai Reg. Gen. 4863/Reg. Part. 3202, che sono beni comuni non censibili a quanto oggetto di pignoramento e ad ogni subalterno della particella 454:

- la corte adiacente il fabbricato della superficie di circa 15 mq. distinta al C.E.U. del Comune di Zeri al Fg. 50 part. 454, sub. 1;
- la corte adiacente al fabbricato della superficie di circa 215 mq. distinta al C.E.U. del Comune di Zeri (MS) al Fg. 50 part. part. 454, sub. 2;
- come riportato nella visura storica ai terreni della part. 454 sussiste inoltre diritto al pozzo identificato alla particella 160.

Si veda qui di seguito l'elaborato planimetrico della particella 454 per una migliore identificazione dei subalterni suindicati.

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

No



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

Il bene immobile oggetto della presente, Abitazione di tipo popolare, porzione di fabbricato, è ubicato in Località Montefavà nel Comune di Zeri (MS).

Il Comune di Zeri ha come particolare caratteristica, quella di essere un "comune sparso" di 955 abitanti circa, cioè non esiste un paese di Zeri, ma bensì tante frazioni raggruppate sotto questo nome.

Il Comune di Zeri si trova nella punta nord-occidentale della Lunigiana e della Toscana stessa.

Il territorio è quello del crinale che va dalla Valle del fiume Magra fino alla Val di Vara, in Liguria.

E' una zona di confine tra 3 regioni: Toscana, Emilia-Romagna e Liguria (Rocchetta di Vara, Sesta Godano, Zignano).

Nel passato è stato luogo di transito e di collegamento tra le colonie romane di Luni e di Velleia. La "Via Regia" o "Salaria", che ne attraversava il territorio, rimase via di rilevante interesse almeno fino al secolo XVIII.

In particolare la Località di Montefavà, situata ad una distanza di circa 5,00 Km. dalla Frazione denominata Coloretta, è una zona collinare/montuosa costituita principalmente da campi e boschi cosparsi qua e là da piccoli raggruppamenti di abitazioni e nella quale si svolge per di più attività agricola e in parte anche turistica.

**Caratteristiche zona:** periferica in area agricola-boschiva normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-boschive

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli, Mulazzo, Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana, Fiume Magra.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:**

STAZIONE FERROVIARIA DI PONTREMOLI: distanza 26,30 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI: distanza 26,50 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:

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** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
Importo ipoteca: € **222.000,00**; Importo capitale: € **111.000,00**  
A rogito del Notaio FRANCESCO D'AMBROSI in data **03/04/2006** ai nn. Rep. n. **31280/12113**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **07/04/2006** ai Reg. Gen. n. **4864/Reg. Part. n. 845**

- **IPOTECA LEGALE** a favore di [REDACTED]  
Derivante da: IPOTECA LEGALE A NORMA ART. 77 DPR 29.09.1973 NUM. 602;  
Importo ipoteca: € **239.979,70**; Importo capitale: € **119.989,85**  
A rogito di EQUITALIA CERIT S.P.A. in data **08/10/2008** al Rep. n. **350945/41**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **26/11/2008** ai Reg. Gen. n. **13803/Reg. Part. n. 2548**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
A rogito del TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **27/10/2008** al Rep. n. **12310** trascritto a MASSA CARRARA in data **26/11/2008** ai Reg. Gen. n. **13795/Reg. Part. n. 9429**

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A rogito degli UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI MASSA in data **31/05/2023** al Rep. n. **1221** trascritto a MASSA CARRARA in data **20/06/2023** ai Reg. Gen. n. **5947/Reg. Part. n. 4763**

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:** non sussiste condominio

**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:** non sussiste condominio

**Millesimi di proprietà:** non sussiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non sussiste condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ----

**Note Indice di prestazione energetica:** ----

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

###### Titolare/Proprietario:

Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. dal 03/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) .

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio FRANCESCO D'AMROSI, in data **03/04/2006**, al Rep. n. **31280/12112**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **07/04/2006**, ai Reg. Gen. n. **4863**/Reg. Part. n. **3202**.

Note: Con il presente Atto di Compravendita [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista l'immobile oggetto della presente procedura dalla [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale.

##### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

###### Titolare/Proprietario:

Sig.ra [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

dal 31/01/2007 al 03/04/2006.

###### In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA, in data **31/01/2007**, al Rep. n. **44/687**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **06/03/2007**, ai Reg. Gen. n. **2721**/Reg. Part. n. **1772**.

Note: Con la presente Denuncia di Successione la [REDACTED] come sopra generalizzata, diviene proprietaria dell'immobile in oggetto (oltre ad altri) in morte della madre [REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.



Alla succitata Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto notarile di **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** a rogito del Notaio Francesco D'Ambrosi del **03/04/2006**, Rep. n. **31280/12112**, trascritto a Massa Carrara il **07/04/2006** ai Reg. Gen. n. **4862**, Reg. Part. **3201**.

Alla Sig. [REDACTED] il bene è pervenuto così come indicato di seguito:

- in parte per successione mortis causa ab intestato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] come da

**DENUNCIA DI SUCCESSIONE** registrata a Pontremoli (MS) al n. 5 Vol. 332 e trascritta presso i Registri Immobiliari di MASSA CARRARA il **29.04.1961** ai nn. **342** e **431**, devoluta a favore delle figlie [REDACTED] [REDACTED], salvo l'usufrutto

uxorio a favore del coniuge Sig.ra [REDACTED];

- in parte dalla sorella [REDACTED] quanto alla quota a quest'ultima pervenuta per la citata Successione, con

**ATTO DI CESSIONE** a rogito del Notaio Dr. Mario Angella in data **18.03.1961**, Rep. n. **8663**, registrato a Pontremoli (MS) il 01.04.1961 al n. 602 Vol. 164 e trascritto presso i Registri Immobiliari di Massa Carrara in data **07.04.1961** ai numeri **341** e **362**;

- in parte dalla madre [REDACTED] quanto alla quota di usufrutto uxorio a quest'ultima pervenuta per la citata Successione, per consolidamento alla sua morte avvenuta in data 27.05.1982 (**DENUNCIA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO** n. 99 al Vol. 64 registrata ad Aulla (MS) il **15.04.1987**), ai fini della continuità delle trascrizioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 C.C.

Si precisa che dai controlli ipotecari è risultata mancante l'Accettazione Tacita della Eredità relitta dal Sig. [REDACTED]

Le parti, previamente informate, espressamente e concordemente hanno dichiarato e riconosciuto di non aver conferito al Notaio l'incarico di procedere alla trascrizione della detta Accettazione presso i Registri Immobiliari, dispensandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa inoltre, come già anticipato, che sono beni comuni non censibili a quanto oggetto di compravendita:

- la corte adiacente il fabbricato della superficie di circa 15 mq. distinta al C.E.U. del Comune di Zeri al Fg. 50 part. 454, sub. 1;

- la corte adiacente al fabbricato della superficie di circa 215 mq. distinta al C.E.U. del Comune di Zeri (MS) al Fg. 50 part. part. 454, sub. 2;

- come riportato nella visura storica ai terreni della part. 454 sussiste inoltre diritto al pozzo identificato alla particella 160.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non è presente alcun titolo edilizio relative all'immobile oggetto della presente

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo all'immobile in esecuzione si fa presente che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zeri (MS) non è stato reperito alcun titolo abilitativo; si può legittimare l'assenza di titoli edilizi per il fatto che il fabbricato in oggetto, facendo parte di un impianto strutturale di remota costruzione, ha avuto edificazione in tempi piuttosto antichi, di certo in data anteriore al 01/09/1967 (art. 40 Legge n. 47 del 28/02/1985).

Si deduce dunque la legittimità del fabbricato stesso, almeno per quanto concerne la struttura muraria portante.





Si fa ad ogni modo presente che a seguito di segnalazioni degli amministratori comunali e verbalmente dalla proprietà di abitazione limitrofa, riguardante la caduta di massi dal fabbricato oggetto della presente, in data 03.10.2022 l'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zeri congiuntamente ad agente della Polizia Municipale hanno eseguito un sopralluogo presso l'immobile rilevando che il fabbricato è di remota costruzione con muratura portante in pietra e parte di una muratura portante e parte della copertura sono crollate e le restanti porzioni si trovano in precarie condizioni di stabilità; tale situazione crea pericolo per la privata incolumità e non rispetta il decoro.

Per quanto sopra è stata emessa dal Sindaco di Zeri **"Ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per messa in sicurezza, ripristino decoro, inagibilità, immobile pericolante indicato al N.C.E.U. Foglio 50, mappale 454 su. 3 sito in Località Montefavà"**, con la quale si ORDINA alla [REDACTED] di provvedere a:

- delimitare immediatamente, mediante installazione di apposita recinzione debitamente segnalata, l'area prospiciente l'immobile in oggetto;
- mettere in sicurezza l'immobile sopra indicato eliminando i pericoli segnalati per l'incolumità e la sicurezza, nonché ripristinare il pubblico decoro del fabbricato entro il più breve tempo possibile, e comunque non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di notifica dell'ordinanza;
- tutti i lavori di messa in sicurezza dovranno essere eseguiti sotto la direzione di tecnico abilitato;
- con la presente ordinanza viene altresì stabilito che qualora il summenzionato proprietario non dia attuazione all'ordinanza nei termini indicati, le opere necessarie di messa in sicurezza dell'immobile verranno effettuate dal Comune senza ulteriore comunicazione al proprietario ponendo a suo carico ogni spesa inerente e susseguente all'intervento;
- gli Uffici Comunali provvederanno, in caso di mancata ottemperanza, all'inoltro alla Procura della Repubblica di Massa-Carrara specifica notizia di reato ai sensi dell'articolo 650 del Codice Penale a carico degli inadempienti;
- eventuali danni a persone e cose, derivanti dal mancato rispetto del presente provvedimento saranno a carico del destinatario del presente atto che ne risponderà in via civile, penale e amministrativa.

Si DICHIARA inoltre l'INAGIBILITA' del fabbricato.

Si veda in allegato alla presente la documentazione relativa a quando sopra fornita alla sottoscritta dall'Ufficio tecnico del Comune di Zeri (MS).

Si precisa che nonostante l'Ordinanza succitata emessa già nel 2022, al momento del primo accesso, effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Roberto Pagliuca in data 21.03.2024, non è stato rilevato alcun intervento di messa in sicurezza dell'immobile, neppure per quanto concerne la rimozione dei detriti provenienti dal crollo di parte della muratura portante e della copertura e l'apposizione di adeguata recinzione debitamente segnalata.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

#### Note generali sulla conformità:

Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato il 18.07.2024 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Zeri (MS) dietro richiesta della sottoscritta (in allegato alla presente), l'immobile oggetto della presente risulta avere la seguente destinazione Urbanistica:



## A) STRUMENTO URBANISTICO:

- In vigore: Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2018.
- In vigore: Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 18/02/2021.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA: Regolamento Urbanistico in vigore Foglio 50 Mappali 454: Zona Omogenea "TR".

C) PRESCRIZIONI: Regolamento Urbanistico in vigore Zona Omogenea "TR": Zona Omogenea destinata a prevalente funzione agricola.

L'immobile è inoltre sottoposto ai seguenti Vincoli Urbanistici:

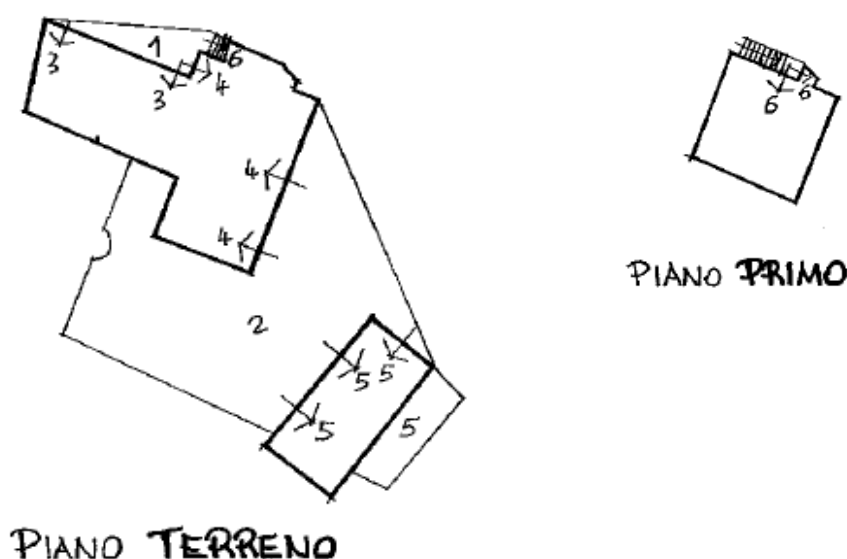
- Vincolo Idrogeologico - R.D. n. 3267/1923;
- Aree Tutelate per legge (D. Lgs. n. 42/2004, art. 142): Zone gravate da usi civici.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A - **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DIRUTA**

Il bene immobile oggetto della presente, sito in Località Montefavà nel Comune di Zeri (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Porzione di Fabbricato ad uso abitazione in parte diruto, al Catasto Fabbricati del Comune di Zeri (MS) al Fg. 50, part. 454 sub. 3 – Piano T, categoria A/4.

L'immobile è parte di un fabbricato che, insieme ad altra costruzione, insiste sulla particella 454, la quale è suddivisa in n. 6 (sei) subalterni così come rappresentato nell'elaborato planimetrico del 21.07.2005 come da tipo mappale n. 42789, Prot. n. MS0046751 dell'11.08.2005 che qui di seguito si riporta.



I subalterni 1 e 2 risultano entrambi accatastati come beni comuni non censibili, quindi corti comuni ai subalterni 3 - 4 - 5 e 6, i quali vengono classificati così come segue:

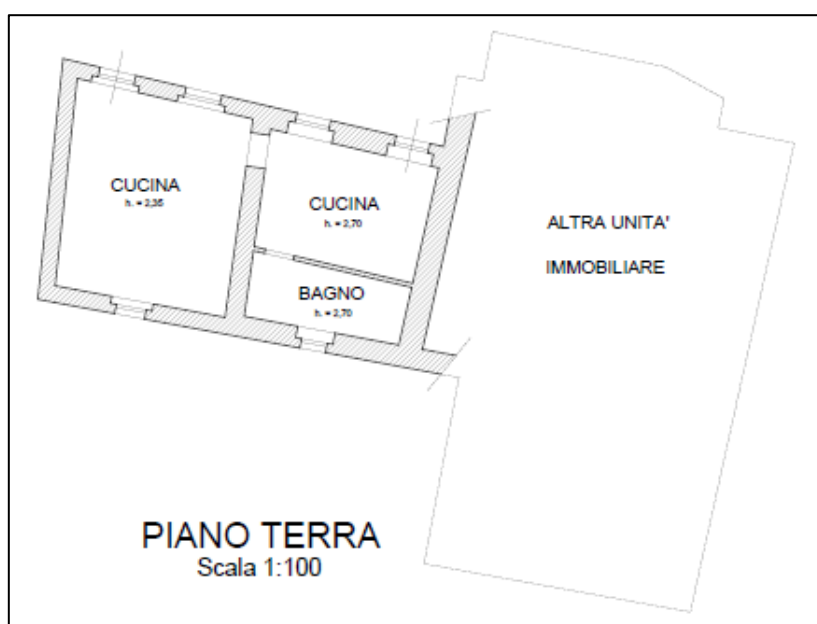
- sub. 3 (oggetto della presente) Piano T - Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 94,25;
- sub. 4 Piano T - Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 94,25;
- sub. 5 Piano T - Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 53 mq., Rendita € 134,12;



- sub. 6 Piano T - 1 - Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita € 188,51.

Al sopralluogo effettuato in data 21.03.2024 congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Roberto Pagliuca l'immobile è risultato in completo stato di abbandono e fatiscente con porzioni della muratura portante perimetrale e del tetto sovrastante crollate; in considerazione dello stato di pericolo imminente per eventuale ulteriore crollo, è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'immobile solo parzialmente, affacciandosi dalle porte di ingresso ai due vani, che, nonostante la mancata presenza della proprietaria esecutata [REDACTED] sono state trovate aperte.

Si è potuto quindi verificare che la partizione interna del fabbricato corrisponde a quella dei grafici della planimetria catastale agli atti, riprodotti graficamente dalla sottoscritta nella planimetria all'allegato 2 della presente relazione di stima: l'immobile risulta composto da due vani, entrambi con ingresso dall'esterno, di cui uno più grande, nella planimetria catastale indicato ad uso cucina, e l'altro adibito a camera e attraverso il quale si giunge al servizio igienico, al quale non è stato possibile accedere.



### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] risulta avere residenza fittizia conservata nel Registro delle persone senza dimora e risultante dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Impruneta (FI) - Via della Casa Comunale n. 21 e con domicilio eletto in Atto di Mutuo presso la Segreteria del Comune di Prato (PO), Piazza del Comune n. 2.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

### Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile versa in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato è di remota costruzione edificato con muratura portante in pietra.



Nel lato opposto all'ingresso del vano catastalmente indicato come cucina una porzione della parete portante esterna e del tetto sovrastante hanno subito un crollo e i detriti sono ancora presenti in loco, in parte riversi sull'area di pertinenza ad uso passo privato del limitrofo immobile identificato alla particella 448; alcune pietre rimaste ancora in posa risultano in precarie condizioni di stabilità costituendo così pericolo di ulteriore crollo.

In generale l'immobile nel suo intero presenta ad ogni modo una situazione precaria di stabilità, tanto che, a seguito di segnalazioni, già nel 2022 è stata emessa Ordinanza di messa in sicurezza, per la quale si rimanda al precedente punto 7.1 - Conformità Edilizia.

Nulla è possibile esprimere circa eventuali impianti (idrico ed elettrico) esistenti nell'immobile, data l'impraticabilità dello stesso e quindi di effettuare verifiche più approfondite; si presume ad ogni modo che anche fossero presenti, gli impianti sarebbero sicuramente obsoleti e soprattutto non a norma con la vigente normativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE COMMERCIALE	superf. esterna lorda	50,00	1,00	50,00
		<b>50,00</b>		<b>50,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Comune di Zeri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 630



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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.

In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di AULLA (MS);

Ufficio tecnico di COMUNE DI ZERI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio), agenzie immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DIRUTA. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE	50,00	€ 400,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DIRUTA	Abitazione di tipo popolare [A4]	50,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

**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%) € 3.000,00

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



**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:** No

**- A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DIRUTA**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:** non sussiste condominio

**- A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DIRUTA**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.000,00**

Montignoso, 10 agosto 2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Livia Mascagni**

