
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **112/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

Lotto UNICO

Esperto alla stima: Francesco Mottini
Codice fiscale: MTFNC85T17B832G
Studio in: Via Garibaldi 11 - 54033 Marina di Carrara
Fax: +39 0585632215
Email: francescomottini@gmail.com
Pec: francesco.mottini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cuncia nr. 13 - Montale - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: UNICO

Corpo: Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Edificio terratetto per civile abitazione a Podenzana via Cunia nr. 13 intestato a [REDACTED] entrambi per la Piena Proprietà in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni., foglio 9, particella 128, indirizzo via Cuncia 13, piano T - 1, comune Podenzana, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 232,41

2. Stato di possesso

Bene: via Cuncia nr. 13 - Montale - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: UNICO

Corpo: Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cuncia nr. 13 - Montale - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: UNICO

Corpo: Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cuncia nr. 13 - Montale - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: UNICO

Corpo: Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione

Creditori Iscritti: Unicredit S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Cuncia nr. 13 - Montale - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: UNICO

Corpo: Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Cuncia nr. 13 - Montale - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: UNICO

Corpo: Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cuncia nr. 13 - Montale - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: UNICO

Corpo: Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cuncia nr. 13 - Montale - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: UNICO

Prezzo da libero arrotondato: € 111.000,00



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il comune di Podenzana, nella bassa Lunigiana, si innalza sulla destra del fiume Magra, ed è costituito da due parti di territorio distinte tra loro, una nel versante toscano nella valle del fiume, di fronte ad Aulla, e l'altra in Val di Vara, tra i comuni di Bolano, Tresana e Calice al Cornoviglio. Podenzana non corrisponde a un comune preciso, ma è formato da numerosissimi nuclei abitati, come si può notare percorrendo i tornanti verso il castello, dopo aver superato il ponte sul Magra ad Aulla. Conosciuta fin dall'epoca della contesa tra i Malaspina e i Vescovi di Luni prima dell'anno Mille, conserva il suo castello, attualmente di proprietà privata, ricostruito molte volte in seguito a varie distruzioni, e il santuario della Madonna della Neve o del Gaggio che domina tutta la vallata del Magra. La chiesa è caratterizzata da un castagno conservato nel retro dell'altare, dove secondo la tradizione, la Madonna sarebbe apparsa, e dove anticamente si saliva a far penitenza. Ogni 5 Agosto si celebra la cerimonia in onore della Madonna della Neve, con una fiera, e nello stesso mese, si svolge inoltre la sagra dei panigacci, piatto tipico di questo comune, cotto in testelli di terracotta e accompagnato con pesto, sugo di funghi, affettati, nutella o marmellata. Una frazione di Podenzana, Montedivalli, conserva una suggestiva pieve romanica dedicata a Sant'Andrea e non lontano si trova una necropoli ligure in località Genicciola

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: scuole, chiese, mercati di quartiere, ASL..

Servizi offerti dalla zona: Ristoranti, Bar

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: appennino tosco emiliano .

Attrazioni storiche: Borghi medioevali della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 mt, Stazione Ferroviaria Aulla 5,3 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 annotata; A favore di [REDACTED], Importo ipoteca: € 186.000,00; Importo capitale: € 124.000,00 ; Iscritto/trascritto a nr. 178 in data 09/02/2011 ; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori iscritto/trascritto a nr. 7277 in data 07/11/2016 ai nn. ; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

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: Non costituisce condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto non è possibile, non è installata nessuna attrezzatura come montascale, ascensori, montacarichi idonei per raggiungere il secondo piano dove è localizzato il bene de quo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ne sono stati rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata reperita documentazione inerente attestazione energetiche in corso di validità sul bene de quo.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne sono stati rilevati

Avvertenze ulteriori: Non ne sono state rilevate

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'acquisto fattone dal [REDACTED] a proprietario/i ante ventennio al 09/02/2004. In forza di atto di compravendita; trascritto a Novara, in data 09/01/1994, ai nn. 809.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 05/08/2004, ai nn. 5884.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Morichelli, in data 29/01/2011, ai nn. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 373

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento Solai e copertura, varianti interne ad un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 26/01/1989 al n. di prot. 33 U.0.0.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note: La sanzione verrà calcolata dall'ufficio Comunale, a scopo cautelativo vista la tipologia degli abusi si auspica una sanzione massima di circa 1.000 Euro, a cui vanno sommate le spese tecniche per un totale di circa 1.000 Euro. Inoltre andrà effettuata pratica al genio civile per un costo complessivo di circa 1.500 Euro comprese spese tecniche. In totale si ipotizza che saranno necessari circa 3.500 Euro per sanare il bene de quo oltre iva e cassa se dovuta.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne di tipo strutturali, distributive e prospettiche.

Regolarizzabili mediante: art. 209

Descrizione delle opere da sanare: Creazione di apertura in un muro portante, diversa distribuzione interna, diverse aperture nel prospetto.

Sanzione Sismica e comunale e spese tecniche: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A/2
Norme tecniche di attuazione:	Valore 2 ambito architettonico riconosciuto tipologico. Zona Sismica. Art. 21 e 22 del Regolamento Urbanistico Art. 40 e 41 del Regolamento Urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: conforme

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione

L'immobile oggetto di causa è un fabbricato terra tetto su due livelli per civile abitazione. Il bene si trova nel Comune di Podenzana (MS) in via Cuncia nr. 13, area semicentrale del piccolo comune della Lunigiana. L'edificio è stato costruito ante '67 e ristrutturato radicalmente nel 1992. A livello distributivo è composto da due piani fuori terra collegati da scala interna, è presente anche una scala esterna che rende il piano primo potenzialmente indipendente.

Esternamente si tratta del tipico edificio rustico che possiamo trovare frequentemente nelle aree di montagna con paramenti murari in pietrame lasciati faccia a vista a piano terreno, e intonacati a civile con finitura "graffiata" a piano primo, la copertura con struttura in C.A. e coperta con manto in laterizio. Gli oscuramenti alle aperture sono realizzati con persiane in tavolato di legno che richiamano ancora il tipo di architettura sopra descritto. Internamente a piano terreno troviamo un unico ambiente suddiviso da due quote altimetriche diverse collegate da 2 scalini, da quanto si evince dai progetti presentati in Comune il piano terra dovrebbe essere in parte ad uso cucina ed in parte ad uso taverna, allo stato di fatto si rileva un pre-esistente forno a legna probabilmente di quelli per la pizza installato nella parte riservata alla taverna lato ovest.

Da piano terra mediante scala interna in legno si accede a piano primo dove troviamo due camere e un bagno con doccia disimpegnati da un unico corridoio che distribuisce tutti gli ambienti interni. I paramenti murari interni sono intonacati con differenti tipi di finiture dal materico al simil stucco veneziano, le pavimentazioni sono di tipo economico in ceramica bianca e gli infissi in legno. All'esterno troviamo in aderenza al corpo di fabbrica principale un piccolo vano utilizzato come vano/tecnico per la caldaia. Il bene de quo è completato da una piccola corte triangolare di fronte all'ingresso principale su strada, tale porzione non è recintabile e viste le sue modeste dimensioni di fatto è da considerarsi utile solo come passaggio pedonale e come "disimpegno" verso la porta di ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: il bene de quo è stato ristrutturato nel 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2.20 a 2.78 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato ristrutturato l'ultima volta nel 1992 e le condizioni generali di mantenimento sono scarse. Sono presenti internamente tracce di umidità di risalita e dal sopralluogo effettuato si è constatato che è da diverso tempo che non viene abitato e lasciato all'incuria. Esternamente le condizioni sono buone anche se alcune parti come i cornicioni, gli infissi e le pitturazioni dei paramenti murari necessiterebbero di una ristrutturazione leggera.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Podenzana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel Comune di Podenzana.;

Altre fonti di informazione: Annunci Online, Aste online di beni assimilabili.

8.3 Valutazione corpi:

Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con

mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile Abitazione	68,75	€ 1.700,00	€ 116.875,00
Corte	8,00	€ 50,00	€ 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.275,00
Valore corpo			€ 117.275,00
Valore complessivo intero			€ 117.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.275,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Edificio terratetto su due livelli per civile abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	76,75	€ 117.275,00	€ 117.275,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Potenzialmente divisibile dividendo piano terra da piano primo, poiché quest'ultimo ha una scala esterna che lo rende indipendente, allo stato di fatto il CTU non consiglia di mutare la distribuzione interna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.775,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato: € 111.000,00

Allegati

- ALLEGATO 1 - Fotografie
- ALLEGATO 2 - Planimetria
- ALLEGATO 3 - Catastali
- ALLEGATO 4 - Conservatoria
- ALLEGATO 5 - Progetti depositati in Comune

Data generazione:
19-06-2017

L'Esperto alla stima
Francesco Mottini