
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

contro: 

N.R.G. E.I. 30/2018

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Fosca Bondielli
Codice fiscale: BNDFSC66P57F023W
Email: fosca_bondielli@virgilio.it
Pec: fosca.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Case di Fuori - Gassano - Fivizzano (MS) - 54013

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

foglio 111, particella 288, subalterno 2, indirizzo VIA CASE DI FUORI N° 5, piano T - 1 - 1S, comune FIVIZZANO, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 Vani, superficie Tot 119 mq. Tot escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 309,87

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/03/2013 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile Registrato a AULLA il 28/03/2013 ai nn.349 SERIE 3 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 20/03/2021

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 51.460,00



Beni in Fivizzano (MS)
Località/Frazione Gassano
Via Case di Fuori

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Il creditore che richiede la vendita ha depositato documentazione attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione presso l' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Ha provveduto inoltre a procurare le note di iscrizione/trascrizione aggiornate alla data dell' 27/7/2018, in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

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 ultrapopolare [A5] sito in frazione: Gassano, Via Case di Fuori

Note: Appartamento ad uso residenziale posto il località Gassano, via Case di Fuori.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 111, particella 288, subalterno 2, indirizzo VIA CASE DI FUORI N° 5, piano T - 1 - 1S, comune FIVIZZANO, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 Vani, superficie Tot 119 mq. Tot escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 309,87

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete divisoria fra la cucina e il soggiorno è stata parzialmente demolita, mettendo in comunicazione i due ambienti. Parte della terrazza esterna è stata chiusa con elementi in alluminio, creando di fatto un nuovo volume.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rilievo planimetrico e restituzione grafica, nuovo elaborato planimetrico con identificazione subalterni, compilazione documento DOCFA.

PRATICA DOCFA : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore di: BANCO BPM SPA.. a carico di: [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 20/07/2018 Registro Particolare 5233 Registro Generale 6762. Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Fivizzano, (Zona periferica, località Gassano via Case di Fuori). I beni sono distinti in catasto al fg 7 mapp. 346 sub 5 e sub 6 sono posti nel centro della località di Gassano. La porzione di territorio su cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, è inserita nel centro storico di Gassano, è priva di parcheggi pubblici ed'è caratterizzata da una edilizia storica a bassa densità abitativa, ed ha caratteristiche prevalentemente agricole. Il sito è contraddistinto da traffico locale. Il quartiere è tranquillo, circondato da verde, gli edifici hanno una destinazione prevalentemente residenziale, e sono serviti da piccole attività commerciali locali; a breve distanza si possono trovare le grandi reti di distribuzione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo collinare

Importanti centri limitrofi: Pontremoli - .

Attrazioni paesaggistiche: Parco Alpi Apuane - Centri Storici Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castello della Verrucola.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Pontremoli, Casello autostradale Aulla 19

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 20/03/2013 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile

Registrato a AULLA il 28/03/2013 ai nn.349 SERIE 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 20/03/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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** annotata a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro

[REDACTED] Derivante da: ipoteca; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000



4.2.2 *Pignoramenti:*

ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/2007 Reg. Part. 123 Reg. Gen. 663
Pubblico Ufficiale DE LUCA TOMMASO Rep. 7683/3488 del 17/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Immobili sito in FIVIZZANO (MS)
SOGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2018 Reg. Part. 1223 Reg. Gen. 1600
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Rep. 424 del 16/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili sito in FIVIZZANO (MS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2018 Reg. Part. 5233 Reg. Gen. 6772
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Rep. 2094 del 27/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili sito in FIVIZZANO (MS)

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -----

Avvertenze ulteriori: -----

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di donazione - a rogito di Zannoni, in data 30/11/1989, ai nn. 105289; registrato a Aulla, in data 06/12/1989, ai nn. 1225/4698.2/1989; trascritto a Aulla, in data 19/12/1989, ai nn. 8098/10698.



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La cucina e il salotto sono stati messi in comunicazione mediante demolizione parziale del tramezzo divisorio dei due vani.
- Parziale chiusura del terrazzo con profilati in alluminio.

Regularizzabili mediante: Presentazione pratica in sanatoria per aver eseguito lavori in assenza di titolo (CILA), sanzione € 1.000,00

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

Note: L'abuso che riguarda la parziale chiusura del terrazzo con profilati in alluminio, non è sanabile in quanto il fabbricato è ubicato in Centro Storico zona A, ove non è possibile l'aumento di volume, sia il cambiamento della facciata.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	31-07-2003
Zona omogenea:	Centro Storico zona omogenea A
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	31-07-2003
Zona omogenea:	Centro Storico zona omogenea A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A**

Il bene immobile oggetto della presente, è un appartamento ad uso residenziale con annesso cantina, ed'è ubicato in Via Case di Fuori, n° 5 in Loc. Gassano - Comune di Fivizzano Massa (MS), località posta a circa 5/6 Km dal centro di Fivizzano. E' un piccolo paese tranquillo, circondato da verde i cui edifici hanno destinazione d'uso prevalentemente residenziale e sono serviti da poche piccole attività commerciali locali; A pochi km di distanza si possono comunque trovare le grandi reti di distribuzione. L'appartamento nel suo stato di fatto è così composto: Ingresso a piano terra, collegato direttamente con la strada comunale, scale di accesso al piano primo così composto: corridoio, cucina, soggiorno, piccolo ripostiglio/bagno, camera matrimoniale, camera, bagno, e n°2 terrazzi. Sempre dalla via pubblica possiamo accedere alla cantina posta al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: P.T - P. 1 - P. S.

L'edificio è stato costruito nel: ANTE '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento con i relativi annessi oggetto di esecuzione fa parte di un edificio articolato su due piani abitabili fuori terra, più un piano interrato destinato a cantina e composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale con accesso diretto, su un'unica quota, direttamente dalla strada pubblica. Allo stato di fatto, diversamente da quanto previsto dalla planimetria catastale, si è riscontrata una diversa divisione dei vani facenti parte dell'appartamento in esecuzione. Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi interni si vedano in allegato le planimetrie del piano terra, piano seminterrato redatte dalla sottoscritta dopo aver effettuato opportuni rilievi e misurazioni in sede di sopralluogo. Il collegamento fra piano terra e piano primo avviene per mezzo di scale interne poste in prossimità dell'ingresso prospiciente la strada. L'altezza interna dell'immobile è di 2,80 ml - Sup. lorda abitabile = 98,00 mq., Sup. netta abitabile = 69,00 mq. circa), dalle scale interne si accede direttamente all'appartamento, dove troviamo il corridoio (Sup. = 7,05 mq.), collegato con la cucina (Sup. = 10,23 mq.), soggiorno (Sup. 12,75 mq), camera (Sup. = 17,05 mq), camera 2 (Sup 11,02 mq), bagno 1 (Sup. 5,35 mq), bagno 2 (Sup 2,85 mq) ed il ripostiglio (Sup 2,68 mq), terrazzo 1 (Sup. 10,94 mq) terrazzo 2 (Sup. 5,00 mq). Si sottolinea nuovamente che: una porzione del muro divisorio fra la cucina e il soggiorno è stato parzialmente demolito, e parte della terrazza più grande è stata chiusa con elementi in alluminio. Così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, l'appartamento, risulta in uno scarso stato di manutenzione, sono presenti nei vari ambienti macchie di umidità, e il tutto risulta in uno stato di fatiscenza.

I pavimenti del soggiorno, della cucina, del corridoio, delle camere sono in mattonelle di "graniglia", mentre i servizi igienici dotati di lavabo, water, bidet e doccia, sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico di colore chiaro.

La scala interna di collegamento, è rivestita in pietra chiara lucida. Le pareti dell'intero appartamento sono pitturate a tempera di colore bianco.

Gli infissi interni sono in legno al naturale mentre il portone di ingresso è di alluminio; del medesimo mate-

riale il porta-finestre posto sopra l'accesso.

Gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio, sono protetti da avvolgibili e persiane alcune in legno ed altre in alluminio. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori con caldaia ubicata al piano primo all'esterno in terrazza.

Si precisa che attualmente la caldaia non funziona, l'erogazione dell'acqua calda è possibile grazie ad un boiler posto esternamente sul terrazzo, come si evince dalle fotografie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde
Fondazioni	tipologia: muro misto pietrame materiale: pietrame condizioni: scarse
Scale	tipologia: interna materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: travetti prefabbricati e pignatte condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura di pietrame condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: ----- ---- rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in graniglia condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni:
scarse conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-
capito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di di-
stribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse**
Note: Attualmente l'impianto non funziona, necessità di
sostituire la caldaia

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** con-
dizioni: **scarse** conformità: -----**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	punti radianti
Stato impianto	scarso
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Attualmente l'impianto non funziona

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	98,00	1,00	98,00
		98,00		98,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° Semestre 2018

Zona: Gassano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa a due piani

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

Accessori

A

1. Cantina

Identificato al n. 5
 Posto al piano Seminterrato
 Composto da n° 2 vani
 Sviluppa una superficie complessiva di 45 mq
 Destinazione urbanistica: Cantina
 Valore a corpo: € 6000

A

2. terrazzo

Identificato al n. 5
 Posto al piano Primo
 Sviluppa una superficie complessiva di 15,94 mq
 Valore a corpo: € 500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara ;

Uffici del registro di Massa Carrara ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara .

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Cantina, con annesso terrazzo**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	98,00	€ 520,00	€ 50.960,00
Valore corpo			
Valore Accessori			€ 50,96
Valore complessivo intero			€ 6,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 57,46
			€ 57,46

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Cantina, con annesso terrazzo	98,00	€ 57,46	€ 57,46

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Sanzione per aver eseguito lavori in assenza di titolo € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.460,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 51.460,00

Data generazione:
17-02-2019

L'Esperto alla stima
Fosca Bondielli