

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro:

N.R.G. E.I. 9/2019

Data udienza: **16.10.2019 ore 11.00**

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: **LBRLSS87T15F023T**

Studio in: **Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa**

Telefono: **366 6297707**

Email: **geometraalbertialessio@gmail.com**

Pec: **alessio.alberti@geopec.it**



INDICE SINTETICO

BENE: Via Fuori Le mura 14 e Via Gino Bartali - Castiglione del Terziere - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria:

foglio **73**, particella **151**, subalterno **4**, scheda catastale **protocollo n° MS0021868 del 02 novembre 2001**, indirizzo Via Cola, piano T-1-2, comune Bagnone, categoria A/4, classe 4, consistenza 11 vani, superficie 389 mq, rendita € 534,02

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

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: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 331.000,00 (trecentotrentunomila/00)



Beni in **Bagnone (MS)**
Località/Frazione **Castiglione del Terziere**
Via Fuori Le mura 14 e Via Gino Bartali

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.

sito in frazione: Castiglione del Terziere, Via Fuori Le mura 14 e Via Gino Bartali

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - proprietà per 1/1, foglio **73**, particella **151**, subalterno **4**, scheda catastale **protocollo n° MS0021868 del 02 novembre 2001**, indirizzo Via Cola, piano T-1-2, comune Bagnone, categoria A/4, classe 4, consistenza 11 vani, superficie 389 mq, rendita € 534,02
Derivante da: Variazione del 12.09.2018 protocollo n. MS0043628 in atti dal 12.09.2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

Confini: Nord: mappale 145 - Sud ed Est: strada comunale - Ovest: mappale 141

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del borgo denominato Castiglione risalente all'Alto Medioevo, e solo nel 1275, assume l'attributo "del Terziere" nel comune di Bagnone (MS) che dista circa 3 Km. L'antico borgo di Castiglione del Terziere è inserito in un contesto boschivo è sfruttata solo in minima parte per piccole coltivazioni agricole. La cittadina più vicina è Villafranca in Lunigiana che dista circa 6 Km. Da oltre trent'anni Castiglione del Terziere costituisce la sede spirituale, e materiale, della "memoria storica" di Lunigiana- Il suo castello, convenientemente restaurato, conserva, espone, ed illustra, a migliaia di visitatori ogni anno, tutto ciò che è stato possibile raccogliere e salvare,



riguardante la storia e l'identità del Territorio della Lunigiana Storica. Il borgo e il castello di Castiglione del Terziere in Lunigiana dominano la valle del torrente Civiglia, da una collina alla falde del monte Barca, nell'Appennino Tosco-Emiliano, a circa 335 metri sul livello del Mare. Si raggiunge percorrendo la A11 Firenze-Mare fino all'innesto con la A12 Genova-Livorno, questa fino allo svincolo della A15 Parma-La Spezia. Imboccata la A15 si esce ad 'Aulla' e si segue la SS62 fino a Villafranca in Lunigiana, da qui la deviazione per Virgoletta poi Castiglione del Terziere. Oppure da Aulla, la SP del Lagastrello, sino a Monti di Liciana Nardi, deviazione sulla sinistra direzione Villafranca in Lunigiana, dopo Merizzo deviazione sulla destra per Castiglione del Terziere.

La zona è scarsamente abitata durante gran parte dell'anno. La maggior parte dei proprietari dei fabbricati tornano in paese solo durante la stagione estiva.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali, scuole o uffici pubblici. E' necessario raggiungere Villafranca o Bagnone che ospitano tutte le necessarie infrastrutture pubbliche e commerciali.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: La zona non offre alcun servizio

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Pontremoli, Villafranca in Lunigiana.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

Attrazioni storiche: Castello di Castiglione del Terziere.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla 14 Km, Stazione ferroviaria di Aulla 14 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 giudiziale** attiva a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 79.574,81; Importo capitale: € 66.312,34 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 18/04/2013 ai nn. 5544; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/05/2013 ai nn. 3950/489



- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 480.000,00 ; A rogito di Tribunale Milano in data 06/06/2013 ai nn. 22224; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/07/2013 ai nn. 5527/675

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180.148,00; Importo capitale: € 154.251,49 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/06/2013 ai nn. 3456/2013; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/07/2013 ai nn. 5937/689

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 496.502,00; Importo capitale: € 425.194,41 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/06/2013 ai nn. 3466/2013; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/07/2013 ai nn. 5938/690

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/12/2018 ai nn. 3708 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/01/2019 ai nn. 241/185;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

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 sono presenti spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non presenti

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 presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: : proprietà per 1/2 Z : proprietà per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 25/10/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sertere Morichelli, in data 12/10/1991, ai nn. 14571; trascritto a Massa Carrara, in data 06/11/1991, ai nn. 8662/6393.

Titolare/Proprietario: proprietà per 90/100 : proprietà per 10/100 **dal 25/10/2002 al 28/09/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 25/10/2002, ai nn. 59776/13732; trascritto a Massa Carrara, in data 22/11/2002, ai nn. 11424/8184.

Titolare/Proprietario: proprietà per 1/1 **dal 28/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aurucci Antonio, in data 28/09/2007, ai nn. 40806/4297; trascritto a Massa Carrara, in data 19/10/2007, ai nn. 12438/7730.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche urbanistiche effettuate sull'immobile oggetto di stima, eretto in epoca remota, è stata rivenuta la seguente pratica edilizia:

Numero pratica: Pratica N. 13 del 1992

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 12/03/1992 al n. di prot. 15

NOTE: L'intervento prevedeva: - demolizione completa del tetto e rifacimento dello stesso con struttura in c.a.; - demolizione del balcone e di strutture interne varie; - Eliminazione del garage; - Consolidamento delle volte; - Asportazione e rifacimento dei pavimenti; - asportazione rifacimento intonaci; - pulizia e stuccatura, raso pietra dell'intera facciata; - realizzazione impianti idrici ed elettrici; - recupero dell'intera area retrostante l'edificio comprendente un piccolo giardino ed un rustico.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo abilitativo (pratica del 1992) sono state riscontrate le seguenti difformità:

PIANO TERRA: realizzazione di piccola apertura tra il disimpegno e la "sala della Compagnia". Tamponatura del collegamento tra il locale ingresso e il locale deposito.

PIANO PRIMO: nel sottoscala non è stato realizzato il lavabo bensì un ripostiglio.

PIANO SECONDO: esigua difformità del bagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratiche edilizie secondo la L.R. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Difformità interne

Spese tecniche, sanzioni: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia



07. Conformità urbanistica:**frazione: Castiglione del Terziere, Via Fuori Le mura 14 e Via Gino Bartali**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Piano Strutturale: approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 07.07.2012 e pubblicato sul BURT n. 40 del 03.10.2012; Regolamento Urbanistico: approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 20.12.2003 e pubblicato sul BURT n. 18 del 05.05.2004 e successive varianti
Zona omogenea:	A1B: centri e nuclei storici di antica formazione soggetti a P.D.R. (piani di recupero)

Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno dell'antico borgo denominato "Castiglione del Terziere", per rappresentare il bene, il CTU, vista la sua antica edificazione, tiene a fare una breve descrizione storica dell'immobile.

Probabilmente le strutture originali risalgono al XV° Secolo, con modificazioni strutturali eseguite nel XVI° e nel XVII° secolo.

Certamente si tratta della casa più importante di Castiglione del Terziere: essa fu infatti sede di un antico HOSPITALE per dare accoglienza e soccorso ai pellegrini. Questo hospitale fu poi, nel prosieguo dei secoli, denominato casa della Compagnia, perché trasformato in oratorio, serviva da sede alla potente Compagnia del SS. Sacramento.

L'Hospitale era situato al piano terra.

Dell'oratorio resta l'affresco della S. Concezione (secolo XVIII°).

Il resto della casa, sia al piano terra, sia al piano primo è stato chiamato Cancelleria, perché per almeno trecento anni ha ospitato gli uffici e l'abitazione dei Cancellieri della Comunità e cioè i Cancellieri del Territorio di Castiglione del Terziere.

La parte della casa sopra l'attuale deposito faceva un unico corpo con la casa del Marchese, che era collegata al castello attraverso il "giardino".

Allo stato di fatto, dopo l'intervento di recupero e restauro del fabbricato, avvenuto nei primi anni novanta è così strutturato:

PIANO TERRA: Ingresso, ampio disimpegno che conduce all'affascinante "sala della Compagnia" dov'è presente lo storico affresco della S. Concezione, nonché un locale deposito;

PIANO PRIMO: accessibile da rampa di scale interna, è composto da due camere e un ampio bagno;

PIANO SECONDO: è composto da soggiorno, cucina abitabile, un bagno, una camera, il tutto accessibile da rampa di scale interna e/o da ingresso che conduce alla corte pertinenziale esclusiva adibita a giardino, dov'è collocata una piccolo rustico composta da un locale adibito a cantina ed un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **401,00**

E' posto al piano: T-1°-2°

L'edificio è stato costruito nel: XV° Secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Ad un esame visivo macroscopico, l'intero edificio si presenta in discrete condizioni manutentive a seguito della ristrutturazione avvenuta nei primi anni novanta.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **al momento non è possibile accertare l'esistenza di una coibentazione** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adequamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. La cantina viene computata nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	366,00	1,00	366,00
Cantina	sup lorda di pavimento	35,00	0,50	17,50
		401,00		383,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Bagnone . Collinare e montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 1050



Accessori:

A

1. Corte esclusiva Posto al piano Picno Terra e Piano Secondo
Sviluppa una superficie complessiva di 230 circa mq
Destinazione urbanistica: terreno
Valore a corpo: € **10000**

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

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Aulla;
Ufficio tecnico di Bagnone;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
limitrofe;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
890,00

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 383.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	366,00	€ 1.000,00	€ 366.000,00
Cantina	17,50	€ 1.000,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 383.500,00
Valore Corpo			€ 383.500,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 393.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 393.500,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	383,50	€ 393.500,00	€ 393.500,00

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%) € 59.025,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 331.000,00 arrotondato.

Allegati

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Atto di provenienza
- Visura ipotecaria
- Pratica edilizia

Data generazione:
31-07-2019

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti

