

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

promossa da: **Unione di Banche Italiane Spa**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

**N.R.G. E.I. 70/2018**  
data udienza: 19.02.2020 ore 9:15

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

Custode Giudiziario: **Arianna Menconi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 –**  
**Porzione di fabbricato residenziale e**  
**terreno adiacente**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E463O  
**Email:** petrettip@gmail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via Imocola n° 22 (in catasto Via Nazionale s.n.c) - Gassano - Fivizzano (MS) - 54013**

**Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e terreno adiacente**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **111**, particella **399**, subalterno **1**, scheda catastale **1003519**, indirizzo Via Nazionale s.n.c , piano Terra, comune Fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie Totale mq 85, Totale escluse aree scoperte mq 74,00, rendita € 355,06.

**Corpo: B**

**Categoria:** Terreno

foglio **111**, particella **337**, scheda catastale **17352**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 265 MQ, comune Fivizzano, reddito dominicale: € 0.68, reddito agrario: € 0.41.

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Corpo: B**

**Possesso:** Libero

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** Unione di Banche Italiane Spa, B@nca 24-7 SPA

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** Unione di Banche Italiane Spa, B@nca 24-7

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo: A**

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

## **6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

**Corpo: A**

Continuità delle trascrizioni: SI

**Corpo: B**

Continuità delle trascrizioni: SI

## **7 PREZZO**

**Prezzo da libero: € 51.900,00**

**Beni in Fivizzano (MS)**  
Località/Frazione **Gassano**  
Via Imocola n° 22 (in catasto Via Nazionale s.n.c)

**Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e terreno adiacente**

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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: Gassano, Via Imocola n° 22 (in catasto Via Nazionale s.n.c)**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]; [REDACTED]  
[REDACTED], foglio **111**, particella **399**, subalterno **1**, scheda catastale **1003519**, indirizzo Via Nazionale s.n.c, piano Terra, comune Fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie Totale mq 85, Totale escluse aree scoperte mq 74,00, rendita € 355,06

Derivante da: Impianto meccanografico del 01.05.1990

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: Confinante con Via Imocola (in catasto Via Nazionale snc) ed immobili di cui ai mappali nn. 337, 817, 620 e 751 del foglio 111, salvo se altri.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità, emerse dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato rilevato:**

**1) Sulla parete esterna del soggiorno, viene rappresentata (in planimetria) una finestra al centro della parete, anziché una portafinestra che risulta spostata verso la parte divisoria, tra il soggiorno e la camera adiacente.**

**2) Nel disimpegno, che conduce alla cameretta e al bagno, è stato ricavato un modesto ripostiglio mediante la realizzazione di una tramezzatura.**

**Regularizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.**

**Descrizione delle opere da sanare: Posizione e tipologia dell'apertura sulla parete esterna del soggiorno; modeste modifiche interne.**

**Rilievo, elaborazione e stesura DOCFA: a corpo € 2.000,00**

**Oneri Totali: a corpo € 2.000,00**

**Identificativo corpo: B.**

**Sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: Gassano, Via Imocola n° 22 (in catasto Via Nazionale s.n.c)**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]; [REDACTED]  
 [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **111**, particella **337**, scheda catastale **17352**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 265 MQ, reddito dominicale: € 0.68, reddito agrario: € 0.41

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.04.1972

Confini: Confinante con strada comunale e con immobili di cui ai mappali nn. 399, 781 e per due lati con il mappale 817, tutti foglio 111, salvo se altri.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

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

SI

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

Gli immobili esegutati (corpo A e B) insistono nel borgo storico di Gassano, le cui origini risalgono al X secolo. Il borgo comprende strutture quali centri, nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale. Il patrimonio edilizio del centro storico presenta caratteri di degrado legati a diversi fattori tra cui lo stato di abbandono per alcuni edifici oltre che ad una frammentarietà e inadeguatezza degli interventi eseguiti. La viabilità interna è prevalentemente pedonale, scarsa l'illuminazione pubblica. Il parcheggio pubblico principale è ubicato nella piazza della Liberazione, alle porte del borgo con annessa un'area verde attrezzata.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** Perimetro dell'area storica (corrispondente alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68) a traffico limitato, parcheggi scarsi.

**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, residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco degli Appennini Tosco - Emiliani.

**Attrazioni storiche:** Castelli e pievi medioevali della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Viabilità statale e provinciale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fivizzano (MS), Via Imocola n° 22 (in catasto Via Nazionale snc)**

Libero

Identificativo corpo: B  
 sito in Fivizzano (MS), Via Imocola n° 22 (in catasto Via Nazionale snc)  
 Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Corpi A e B):

##### 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** attiva in forza di mutuo in autentica Notaio Arlando di Fazio in data 04.08.2006, Rep. n. 9989/871, sui beni in oggetto, a favore di B@nca 24-7 SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; Iscritta a Massa Carrara in data 07.08.2006 ai nn. 10539/2089; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 172500; Importo capitale: € 115000,

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

- **Ipoteca legale** attiva in forza di atto di Equitalia Centro S.P.A in data 13.07.2015, rep. n. 320/6615, per complessivi € 273.769,28 a garanzia di un debito di € 136.884,64 a favore di Equitalia Centro S.P.A. con sede a Firenze e domicilio ipotecario eletto a Carrara, Via Groppini 7 contro [REDACTED] del diritto di proprietà per la quota di 1/2; Iscritta a Massa Carrara il 14.07.2015 ai nn. 5761/784; Derivante da: garanzia di un debito di € 136.884,64 sui beni in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo cautelare -Verbale di pignoramento immobili n° 346 del 07.02.2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/03/2017 ai nn. 1695/1142;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo cautelare -Verbale di pignoramento immobili n° 1249 del 07.05.2018 iscritto/trascritto a Massa Carrara in

data 16/05/2018 ai nn. 4158/3182;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**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 Corpi A e B:**

**Spese di gestione condominiale:** : Gli immobili non hanno gestione condominiale.

**Identificativo corpo:** A e B

sito in Fivizzano (MS), Via Imocola n° 22 (in catasto Via Nazionale snc)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pervenute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Gli immobili non hanno gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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 specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI Corpi A e B:**

**Titolare/Proprietario:**

**Anteriormente al ventennio fino al 2.12.1989** , i beni in oggetto erano di proprietà esclusiva di

\_\_\_\_\_;

**Dal 2.12.1989 al 04/08/2006** i proprietari sono:

**Corpo A**

Coniugi \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_, in regime di

comunione dei beni ciascuno per ½ della piena proprietà:

\_\_\_\_\_ usufruttuaria\*.

**Corpo B**

Coniugi \_\_\_\_\_ e



Spese tecniche: a corpo € 2.000,00

**Oneri Totali: a corpo € 2.000,00****Spese per demolizione/ripristino: a corpo € 1.000,00****Dati precedenti relativi ai corpi: A e B****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Del. Cons. Com. n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 46/2002
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 26 - Disciplina degli insediamenti storici
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Note sulla conformità:**

Corpo B - Presenza di manufatti illegittimi sul terreno (Fg. 111 mappale 337)

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] e Terreno (corpi A e B)**

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione posta al piano terra di un edificio residenziale, a due piani fuori terra, ubicato su un terrapieno, con accesso da Via Imocola, superata una breve rampa di scale.

E' composta da: piccolo ingresso, disimpegno, cucina, sala, due camera, bagno e terrazza, il tutto identificato nella presente come corpo A. Dal soggiorno e dalla strada comunale si accede ad un appezzamento di terreno incolto, di forma pressochè trapezoidale (corpo B).

L'edificio ha strutturale portante in muratura; pareti esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte con pietra a vista, zoccolatura in materiale lapideo ad "opus incertum", stipiti e davanzali in materiale lapideo, persiane in alluminio, portoncino d'ingresso in legno. La terrazza è piastrellata e delimitata da una ringhiera metallica con cancello pedonale in prossimità della suddetta rampa di scale.

Internamente le pareti dell'appartamento sono intonacate al civile e tinteggiate, le pavimentazioni sono in gress porcellanato mentre i rivestimenti e pavimento del bagno e cucina sono in porcellana; infissi esterni e porte interne in legno, in alluminio anodizzato la portafinestra che conduce al terreno adiacente (corpo B).

Impianti

Impianto elettrico parte sottotraccia, parte esterno;

Impianto di riscaldamento predisposto: la caldaia e corpi radianti sono stati rimossi, rimangono visibili gli allacci all'impianto idro termico. Nel locale soggiorno è presente un termoconvettore.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **350,00** (mq 85 corpo A; mq 265 corpo B)

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1973-'74 (C.E. 17590/73 rilasciata in data 26.04.74)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuoriterra.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali degli immobili:

Corpo A - L'immobile versa in evidente stato di abbandono, all'interno è ancora presente l'arredamento; lo stato conservativo è nell'insieme mediocre con presenza di umidità di risalita sulla parete interna del soggiorno, in prossimità del terreno adiacente (Fg 111 mappale 337).

Copro B - Il terreno risulta incolto e non facilmente ispezionabile, tuttavia si possono vedere manufatti in muratura (barbecue) e strutture removibili.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Nulla puo' essere riferito circa l'epoca di realizzazione per mancanza di dati certi.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Si presume che l'impianto sia di tipo tradizionale: caldaia murale alimentata a gas metano con corpi radianti (termosifoni). Sia la caldaia che i termosifoni sono stati rimossi, sul luogo sono riscontrabili solo gli allacci all'impianto termo idraulico
Stato impianto	Non valutabile.
Potenza nominale	Dato non valutabile.
Epoca di realizzazione/adequamento	Nulla puo' essere riferito circa l'epoca di realizzazione per mancanza di dati certi.

Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
------	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità del termconvettore, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile, nè è stato possibile valutare lo stato d'uso e il suo funzionamento.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si precisa che la vendita dei beni è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del C.C.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale (corpo A)	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
Terreno (corpo B)	superf. esterna lorda	265,00	0.10	26,50
		<b>350,00</b>		<b>350,00</b>

**Criteri estimative OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) comuni ai corpi A e B**

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

**Valori relative alla Agenzia del Territorio:****Anno 2019 semestre 1**

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: FIVIZZANO

Fascia/zona: Periferica/VALLE DEL ROSARO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale : €/mq (min) 600,00; €/mq (max) 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima Corpi A e B:**

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione Corpi A e B:**

Anno 2019 – semestre 1  
Catasto di Massa Carrara;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
Uffici del registro di Massa Carrara;  
Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Fivizzano

Sono inoltre stati presi in esame gli annunci commerciali su alcuni dei principali portali del settore immobiliare quali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; oltre ai siti di agenzie di zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): il prezzo medio al mq rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e dalle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con i beni in esame, tenuto conto dello stato conservativo, è prudenzialmente di **€/mq 600,00**

**8.3 Valutazione corpi (A e B):**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale (corpo A)	85,00	€ 600,00	€ 51.000,00
Terreno (corpo B)	26,50	€ 600,00	€ 15.900,00
Valore corpo			€ 66.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.900,00
Valore complessivo diritto e quota*			€ 66.900,00

**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 economico [A3]	85,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00
B	Terreno	26,50	€ 15.900,00	€ 15.900,00

\*1/2 di ██████████ - Piena proprietà

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

**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% ) € 10.035,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene che la divisione dei beni (corpo A e corpo B) in lotti separati andrebbe a sfavore della loro commerciabilità.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (approssimato):** € 51.900,00

**ALLEGATI:**

**Allegato A:** Documentazione Fotografica

**Allegato B:**

Stralcio 1:2000  
Elaborato planimetrico 1:500  
Planimetria catastale 1:200  
Visura storica per immobile  
Ispezione ipotecaria

**Allegato C:**

Inquadramento urbanistico  
Schede urbanistiche  
Estratto NTA – Comune di Fivizzano

Data generazione:  
18-01-2020

L'Esperto alla stima  
**Paola Petretti**