

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **168/2019**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Marco Molendi - Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Christian Innocenti
Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu



Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **Caugliano**
via cavour

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	9



Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **Caugliano**
via cavour 6

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

era assente il certificato di stato civile che ad ogni buon conto è stato richiesto ed allegato dallo scrivente

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - risulta trascritta a cura del precedente accettazione eredità bertocchi armanda dante causam del sig beghi paolo che vendette il bene de quo all' esecutato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: caugliano, via cavour snc

Note: in base all' atto di provenienza il civico è il numero [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **90**,
particella **151**, subalterno **1**, indirizzo via cavour snc, piano terra e primo, comune fivizzano,
categoria a/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 130 mq, rendita € 355,06

Derivante da: atto di acquisto a rogito notaio chianca in data 10.10.2003 Repertorio
27707/14269 trascritto a Massa Carrara il 16.10.2003 al numero 10449/7122

Confini: l' immobile confina con viabilità pubblica e mappali 297 e 148 salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **si evidenzia che nell' atto di provenienza viene indicato il numero civico [REDACTED] inoltre la visura storica non riporta l' atto di compravendita in forza del quale [REDACTED] diveniva proprietaria dell' immobile**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione della scala, realizzazione di vano porta di collegamento tra il ripostiglio e la cantina, mancata indicazione degli sguanci delle aperture esterne

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: conformazione della scala, vano porta e migliore rappresentazione grafica delle aperture esterne

docfa: € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

Note sulla conformità catastale: l' immobile non risulta conforme

Note generali: la visura storica non riporta l' atto di compravendita in forza del quale armanda bertocchi diveniva proprietaria dell' immobile



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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una piccola frazione del comune di Fivizzano, la zona è alquanto periferica ma gradevole a livello ambientale e per la qualità degli edifici limitrofi; le dotazioni urbanistiche della zona sono scarse, ma nel vicino centro di Fivizzano si trovano banche e ufficio postale, uffici pubblici, negozi, supermercato, servizi, asili, scuole elementari, medie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: borghi della lunigiana.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus centinaia di metri

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 215520; Importo capitale: € 107760 ; A rogito di notaio mariani in data 07/12/2007 ai nn. 50658/3696; Iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 14/12/2007 ai nn. 14965/3420



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 11/12/2019 ai nn. 3297 iscritto/trascritto a MASSA-CARRARA in data 19/12/2019 ai nn. 11447/8700;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data 18-10-21*

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:

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/08/1985 al 05/01/1995 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Note: singolarmente in visura storica non è riportato questo passaggio

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/01/1995 al 09/10/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: non risulta trascritta accettazione eredità proveniente da armanda bertocchi

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: conc edilizia n 5478 del 16-3-96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione ampliamento per realizzazione servizi igienici

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/01/1996 al n. di prot. 1215

Rilascio in data 16/03/1996 al n. di prot. 5478

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa configurazione della scala interna ascrivibile ad errori di rilievo in quanto il manufatto non era oggetto d' intervento, realizzazione di vano di collegamento abusivo tra il ripostiglio e la cantina con accesso esterno, mancata rappresentazione degli sguanci delle aperture esterne, modifiche planivolumetriche relative all' ampliamento funzionale
Regolarizzabili mediante: presentazione di sanatoria edilizia ex art 206 L.R. 65/14

Descrizione delle opere da sanare: diversa conformazione scala, apertura vano su muratura portante, sguancio aperture esterne, modifiche planivolumetriche relative all' ampliamento funzionale
sanatoria ex art 206 comprensiva di oblazione : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Si tratta di una casa indipendente di età vetusta ristrutturata a più riprese negli elementi strutturali e di finitura secondo lo stile rustico tipico lunigianese. L'immobile è sviluppato su due livelli ed è dotato di una piccola resede esclusiva contigua all'abitazione soltanto sul fronte strada in quanto l'appezzamento di terreno contiguo agli altri due lati non è stato oggetto di pignoramento, si segnala che il quarto lato dell'immobile è contiguo ad un lotto di terreno facente capo a soggetti terzi. Nel complesso l'immobile è gradevole a livello architettonico e dotato di buona esposizione oltre che di visuale panoramica sul comprensorio.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **195,40**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente ante 41

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 metri

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in apparenza in buono stato di manutenzione, l'esecutato segnala infiltrazioni dalla copertura e che la caldaia ed il solare termico sono fuori uso, l'esecutato riferisce pure che il serbatoio del gpl e la fossa imhoff si trovano sulla resede retrostante l'immobile non oggetto di pignoramento; il mancato pignoramento di parte della resede impedirà inoltre di accedere alla cantina della porta esterna, imporrà di modificare parte della recinzione antistante l'immobile e di accedere alla resede senza autoveicoli, in quanto la conformazione del terreno impedisce la realizzazione di un accesso e relativo parcheggio carrabile.

Nel sopralluogo effettuato in data 27-9-21 è stata rilevata la riapertura del giunto tecnico tra il nucleo originario dell'immobile e l'ampliamento funzionale (cantina e bagno) per probabile movimento franoso del terrapieno (sul quale insiste il predetto ampliamento) privo di muro di contenimento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

Note: non ispezionabili

Scale

tipologia: **a rampe parallele** ubicazione: **interna**

Note: non ispezionabili

Solai

Note: non ispezionabili

Strutture verticali

materiale: **muratura**

Note: non ispezionabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	Note: trattasi di cancello pedonale tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Note: trattasi di infissi a vetro singolo
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmette di cemento condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Fognatura	Note: non è chiaro se la himoff si trovi nel sottosuolo del giardino oggetto di pignoramento o in altro lotto estraneo all' esecuzione
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL Note: non è chiaro se il serbatoio del gpl si trovi nel sottosuolo del giardino oggetto di pignoramento o in altro lotto estraneo all' esecuzione
Idrico	tipologia: sottotraccia



Termico

tipologia: **autonomo**

Note: l' esecutato riferisce che la caldaia è fuori uso come il solare termico, nell' immobile è presente una stufa a pellet

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non è possibile esprimersi sulla conformità dell' impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	non è possibile esprimersi sulla conformità dell' impianto, inoltre l' esecutivo riferisce che la caldaia ed il solare termico sono fuori uso e che il serbatoio gpl insiste su lotto non soggetto ad esecuzione

Note generali impianti: l' esecutato riferisce che il pozzo ihmoff insiste su lotto di terreno non soggetto ad esecuzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie di parte della cantina è stata anch' essa computata al pari di quella residenziale avendone caratteristiche analoghe, infine la resede esclusiva è stata computata al 10% per i primi 25mq e la restante al 5%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1100,00 a mq in considerazione del fatto che l' immobile perderà la prerogativa di villetta a causa del mancato pignoramento della parte più consistente della resede.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sup residenziale	sup reale lorda	80,40	1,10	88,44
resede esclusiva	sup lorda di pavimento	115,00	0,06	7,02
		195,40		95,46

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi a cinque semestri che vanno dal secondo del 2018 al secondo del 2020, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che varia da euro 670,00-1.050,00.

Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Fivizzano, dalle quali si evincono valori teorici che oscillano intorno ai 1.100,00 euro a metro quadro.

Sulla base delle discrete condizioni di manutenzione in cui versa l' immobile, della sua metratura e del contesto in cui si inserisce si è ritenuto opportuno come valore a metro euro 1.100,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti in lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.006,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sup residenziale	88,44	€ 1.100,00	€ 97.284,00
resede esclusiva	7,02	€ 1.100,00	€ 7.722,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.006,00
Valore corpo			€ 105.006,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.006,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.006,00

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]	95,46	€ 105.006,00	€ 105.006,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.650,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO



Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.605,10

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

Allegato 1 – documentazione edilizia ed urbanistica:
Conc ed n 5478 prot 1215 del 16-03-96

Allegato 2 – documentazione catastale:
visura storica e planimetria catastale

Allegato 3 – documentazione ipocatastale:
Aggiornamento della visura ipotecaria al 18-10-21

Allegato 4 – Fonti relative alla stima
Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2018 al secondo semestre 2020 inerenti il Comune di Fivizzano zona R1

Data generazione:
02-12-2021

L'Esperto alla stima
Christian Innocenti

