

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE S.P.A.**

contro:

N.R.G. E.I. 91/2020
data udienza: 14.07.2021 h 11:00

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

Custode Giudiziario: **Emiliano Abi Hayla Dominici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Federica Moschetti
Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P
Studio in: Via XXIV Maggio 24 - Massa
Email: fedemos@hotmail.it
Pec: federica.moschetti@ingpec.eu



Beni in **Bagnone (MS)**
Località/Frazione **Castiglion del Terziere**
Via Fuori Le Mura

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	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10



Beni in **Bagnone (MS)**
Località/Frazione **Castiglion del Terziere**
Via Fuori Le Mura

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in frazione: Castiglion del Terziere, Via Fuori Le Mura

Note: Villetta singola ristrutturata nel 2008, con giardino di proprietà e piccola piscina di pertinenza. Internamente l'immobile è composto da ingresso, ampia zona soggiorno pranzo con soppalco, due camere, un bagno ed un ripostiglio. Esternamente sono presenti un porticato di medie dimensioni ed un'ampia terrazza prospiciente la piccola piscina. L'immobile è in posizione isolata ed è circondato da giardino di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **73**, particella **49**, indirizzo Via Fuori Le Mura, piano T, comune Bagnone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 123 mq, escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 244,28.

Derivante da:

- Atto di compravendita in data 22/12/2006 rep. n. 33879/8441 a rogito del Notaio Aldo Barbati di Modena, trascritto il 10/01/2007 ai numeri 261/161 da potere di
- Atto di compravendita a ministero del Segretario Comunale del Comune di Bagnone in data 20/02/1990 rep. n. 618, trascritto il 15/03/1990 ai numeri 1881/1522 da potere di Comune di Bagnone (MS), con sede in Bagnone, codice fiscale:00081870453 (proprietà 1/1).

Confini: L'immobile è isolato, confina su due fronti con la strada e sugli altri due con terreni di altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Ulteriori informa-

zioni sul debitore: Il rappresentante legale della società risulta essere il sig.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile non è catastalmente conforme. La planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: La cucina è stata spostata nella zona soggiorno. La cam-



era prospiciente l'ingresso è stata ingrandita eliminando il wc e spostandolo nell'ingresso a sinistra. Esternamente è stata realizzata una piscina che, una volta sanata, andrà accatastata.

Rilievo: € 700,00

DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.700,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Protagonista della zona è il castello di Castiglione del Terziere, di origine alto medioevale, come testimoniano certe superstiti strutture murarie, che indicano una datazione anteriore all'XI secolo. Come riportato sul sito guida, anticamente si chiamava Castiglione dei Corbellari, dal nome dei Signori che avevano il dominio di un territorio comprendente Virgoletta, detta Verrucula Corbellariorum. Castiglione assume l'attributo 'del Terziere', o 'del Tertiero' dal 1275, per essere compreso nella 'pars tertiaria', o 'terza parte', dei territori feudali di Alberto Malaspina di Filattiera, ramo dello spino Fiorito. Il Borgo ad oggi è abitato solamente da una residente che vive all'interno del Castello. Le case limitrofe sono circa un centinaio e attualmente sono o seconde case, proprietà di persone provenienti dal nord Italia che le abitano solamente nella stagione estiva, o in vendita.

Caratteristiche zona: in centro storico normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con 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: Non specificato.

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Castiglione del Terziere.

Attrazioni paesaggistiche: Borgo di Castiglione del Terziere.

Attrazioni storiche: Castello di Castiglione del Terziere.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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** attiva a favore di UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI contro GRUPPO EFFEGIEMME SRL; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 280.000,00 ; A rogito di Notaio Aldo Barbati in data 24/05/2011 ai nn. 38954/11443; iscritta in data 09/06/2011 ai nn. 5161/826. Note: L'ipoteca è stata rettificata con annotazione nn. 6864/969 del 27/07/2011 effettuata in forza di atto in data 13/07/2011 rep.n. 39107/11508 a rogito del Notaio Aldo Barbati di Modena, a favore di UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro

- **Ipoteca esattoriale** attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro Derivante da: Atto amministrativo notificato da EQUITALIA CENTRO S.P.A. di Firenze in data 15/02/2016 rep. n. 981/7016; Importo ipoteca: € 125.025,10; Importo capitale: € 62.512,55 ; Iscritta a Firenze in data 17/02/2016 ai nn. 1367/155.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **A favore di FINO 1 SECURISATION S.R.L.** contro ; Derivante da: Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/10/2020 rep. n. 1591/2020, trascritto a Massa Carrara in data 29/10/2020 ai nn. 8012/6189;

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: Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è raggiungibile tramite una strada sterrata in salita. All'ingresso sono presenti alcuni scalini che dovrebbero essere sostituiti da pedane per poter permettere l'accesso a persone con difficoltà motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

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 risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non risultano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: dal 22/12/2006 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Barbati Aldo, in data 22/12/2006, ai nn. 33879/8441; trascritto a Modena, in data 10/01/2007, ai nn. 261/161.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: proprietaria ante ventennio al 22/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Ministero del Segretario Comunale del Comune di Bagnone, in data 22/02/1990, ai nn. 618; trascritto a Bagnone, in data 15/03/1990, ai nn. 1881/1522.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1113

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 1390
Rilascio in data 13/03/2008 al n. di prot. 1113

Numero pratica: 22 del 27.01.1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere abusive di ampliamento al fabbricato di civile abitazione per costruzione camera e portico nell'anno 1993.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 22

Abitabilità/agibilità in data 03/11/1997 al n. di prot. 5760



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile attualmente non è urbanisticamente conforme, sono presenti delle lievi variazioni interne e la costruzione di una piccola piscina esterna. Gli interventi citati sono sanabili tramite la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria, visto che la costruzione di una piscina rientra nell'art. 134 della legge regionale della Toscana (L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.).

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Per il Comune è previsto il pagamento dei diritti di segreteria, pari a 250,00 Euro, due marche da bollo da 16,00 Euro l'una, il contributo pari a 357,08 Euro per costo di costruzione relativo alla piscina e 1.000,00 Euro di oblazione ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/14. Le difformità interne verranno comunque assorbite all'interno.

Diritti di segreteria: € 250,00

Marche da bollo: € 32,00

Costo di costruzione: € 357,08

Oblazione ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/14: € 1.000,00

Spese Tecniche: circa € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.639,08

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n° 5 del 16/01/2014 e n° 14 del 08/03/2018
Zona omogenea:	UTOE n° 2 Pastina, Groppo, Lusana, Castiglione del Terziere. Zona omogenea: B. Sistema funzionale: Insediamenti a caratterizzazione morfo-tipologica semplice (B2).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Altro:	NTA di refermineto: VARIANTE RU_QP.4_NTA, art. 43. Salvo i diritti di terzi e il rispetto delle distanze dai confini, secondo l'art. 43, sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8 e gli "interventi pertinentziali", di cui all'articolo 16 comma 9. In luogo delle



	<p>“modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, previste nell’ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternative ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) interventi di “addizione volumetrica”; b) interventi di “sostituzione edilizia” a cui può essere aggiunto un “incremento volumetrico” non superiore alla SUL prevista per le “addizioni volumetriche”. <p>Per ulteriori dettagli si invita alla lettura del testo completo dell’art. 43 e degli altri citati al suo interno, riportato nelle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Bagnone scaricabile al seguente link:</p> <p>https://drive.google.com/drive/folders/17GscNqk7grfMKOAgDVND9rg1LUcg8hJD</p>
--	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è urbanisticamente conforme.

Descrizione: **Abitazione di tipo signorile [A1]** di cui al punto **A**

Villetta singola ristrutturata nel 2008, con giardino di proprietà e piccola piscina di pertinenza. Internamente l'immobile è composto da ingresso, ampia zona soggiorno pranzo con soppalco, due camere, un bagno ed un ripostiglio. Esternamente sono presenti un porticato di medie dimensioni ed un'ampia terrazza prospiciente la piccola piscina. L'immobile è in posizione isolata ed è circondato da giardino di proprietà.

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

Cod. Fiscale: 02633940362 - Residenza: Sassuolo, Viale XX Settembre n. 34 - Ulteriori informazioni sul debitore: Il rappresentante legale della società risulta essere il sig.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 483,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1989 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

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

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al momento è disabitato, necessita quindi di opere di manutenzione ordinaria per poter essere rimesso a lucido, non sono state riscontrate gravi criticità. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in parte sono in legno, in parte in pvc. I pavimenti sono in marmo bian-



co. Le pareti interne sono dipinte di bianco. Le facciate sono dipinte di giallo. Il parapetto del piano sopra il palco è in ferro battuto e di altezza inferiore a quella minima di sicurezza, andrebbe quindi alzato. Internamente è presente un ampio camino parzialmente rivestito di pietra nera lucida. Il giardino esterno necessita di regolare potatura e manutenzione. Al di sotto della terrazza sono presenti due rientranze che sono state chiuse con cancelli amovibili, probabilmente per motivi di sicurezza, e possono essere sfruttate come deposito o ripostiglio. L'immobile è un bene pregevole, salvo le opere di manutenzione necessarie.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Non risulta.
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Essendo l'immobile attualmente inutilizzato, è stata staccata sia la rete elettrica che quella idraulica. Gli impianti dovranno essere verificati.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
Portico	sup reale lorda	18,00	0,35	6,30
Terrazza comunicante con i vani principali pari a 25 mq	sup reale lorda	25,00	0,25	6,25
Terrazza comunicante con i vani principali oltre i 25 mq		11,70	0,10	1,17
Giardino privato pari al 30% Sup. Coperta	sup reale lorda	47,30	0,10	4,73
Giardino privato oltre il 30% Sup. Coperta	sup reale lorda	278,00	0,05	13,90
		483,00		135,35

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villa-Villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Accessori

A

1. Piscina

Sviluppa una superficie complessiva di 20,80 mq

Destinazione urbanistica: Piscina

Valore a corpo: **€ 10.000,00**

Note: Da sanare

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezza-ria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale.



Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo. Per quanto riguarda il corpo accessorio, la stima fa riferimento al valore di costruzione del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Bagnone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Piscina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 158.885,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	103,00	€ 1.100,00	€ 113.200,00
Portico	6,30	€ 1.100,00	€ 6.930,00
Terrazza comunicante con i vani principali pari a 25 mq	6,25	€ 1.100,00	€ 6.875,00
Terrazza comunicante con i vani principali oltre i 25 mq	1,17	€ 1.100,00	€ 1.287,00
Giardino privato pari al 30% Sup. Coperta	4,73	€ 1.100,00	€ 5.203,00
Giardino privato oltre il 30% Sup. Coperta	13,90	€ 1.100,00	€ 15.290,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 148.885,00
Valore corpo			€ 148.885,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 158.885,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.885,00

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 civile [A2] con annessa Piscina	135,35	€ 158.885,00	€ 158.885,00



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%)	€ 23.832,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.339,08

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:
Non risultano.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 130.713,17

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Materiale rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Sassuolo:
 1. Certificato di residenza del

- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Ispezione ipotecaria per soggetto
 2. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Modena in data **10/01/2007** ai nn. reg. part. 161 ed al reg. gen. 261;
 3. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Bagnone in data **15/03/1990** ai nn. reg. part. 1522 ed al reg. gen. 1881.

- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Visura storica per soggetto
 2. Estratto di mappa Fg. 73 Part. 49 Comune di Bagnone;
 3. Elaborato Planimetrico Fg. 73 Part. 49 Comune di Bagnone.

- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Bagnone:
 1. Concessione in Sanatoria n° 22 del 20.10.1992;
 2. DIA n° 1113 del 13.03.2008.

- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Planimetrie stato rilevato Fg. 73 Part. 49, scala 1:100;
 2. Planimetria stato licenziato Fg. 73 Part. 49, scala 1:100;
 3. Planimetria stato sovrapposto Fg. 73 Part. 49, scala 1:100.

Data generazione:
01-06-2021

L'Esperto alla stima
Federica Moschetti

