
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 37/2020
data udienza: 20 aprile 2022

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

Custode Giudiziario: **Dott. MARCO MOLENDI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato ad uso
civile abitazione con corte
pertinenziale

Esperto alla stima: Arch. LIVIA MASCAGNI
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it



Beni in **Filattiera (MS)**
Località/Frazione **Scorcetoli**
Via Nazionale n. ●

INDICE

Lotto UNICO - Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A -Fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	9
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13



Beni in **Filattiera (MS)**
Località/Frazione **Scorcetoli**
Via Nazionale n. **●**

Lotto UNICO - Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché l'estratto di mappa dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 -Fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza.

sito in frazione: Scorcetoli, Via Nazionale n. 3

Note: Il fabbricato risulta catastalmente in categoria provvisoria F/3 - **In corso di costruzione**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per la quota di 1/2;

foglio **39**, particella **760**, indirizzo Via Scorcetoli Nazionale snc, piano **S1-T-1**, comune **FILATTIERA (MS)**, categoria **IN CORSO DI COSTRUZIONE**.

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 protocollo n. MS0020853 in atti dal 10/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 9881.1/2011);
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/07/2007 protocollo n. MS0089489 in atti dal 20/07/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3305.1/2007): Variazione del mappale 362, subalterni 11, 12, 13 e 19, immobili soppressi.

Confini: Nel suo insieme, area pertinenziale compresa, l'immobile confina a sud-ovest con terreno alla particella 363, ad ovest con altra unità immobiliare alla particella 362, a nord con terreno alla particella 759, ad est con strada vicinale.



Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Ulteriori informazioni sul debitore: Per migliori precisazioni si vedano in allegato alla presente i relativi certificati di Stato Civile e Matrimonio richiesti dalla sottoscritta e rilasciati dal Comune di Massa.

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2

Ulteriori informazioni sul debitore: Per migliori precisazioni si vedano in allegato alla presente i relativi certificati di Stato Civile e Matrimonio richiesti dalla sottoscritta e rilasciati rispettivamente dal Comune di Filattiera (MS) e dal Comune di Massa.

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è mai stato accatastato e risulta, per il Catasto in corso di costruzione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento del fabbricato comprensivo della variazione dei balconi sulla facciata principale.

Presentazione Denuncia di nuova variazione catastale (DOCFA): € 600,00

Tributi catastali per presentazione Denuncia di Nuova Variazione (DOCFA): € 50,00

Oneri Totali: € 650,00

Note sulla conformità catastale:

A seguito della presentazione dei titoli abilitativi descritti al successivo punto 7 della presente, i lavori sono stati eseguiti quasi totalmente, ma non è mai stata presentata pratica DOCFA di accatastamento dell'immobile presso gli uffici catastali di Massa Carrara. Pertanto sarà necessario, solo dopo la presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria presso il comune di Filattiera, inerente l'abuso per la diversa costruzione del balcone sulla facciata principale del fabbricato, la presentazione di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA) per formalizzare l'accatastamento dell'intero edificio, comprensivo delle difformità dichiarate.

Note generali:

Si precisa che il

(proprietaria dell'immobile in oggetto per la quota di 1/2), come evidenziato nell'Atto di Ipoteca Volontaria del 12/10/2007 a rogito del Notaio Fiammetta Chiarandini, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara il 25/10/2007 ai numeri 12763/2998, risulta "debitore non datore", non proprietario dell'immobile, insieme



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, **Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale**, è ubicato in Loc. Scorcetoli, piani seminterrato, terra e primo, nel Comune di Filattiera (MS), dal quale dista circa 4,00 km.

Più precisamente si trova in zona pianeggiante in prossimità del Fiume Magra, lungo la Strada Statale 62 della Cisa. La zona circostante, caratterizzata da edificazione sparsa, è per lo più destinata a terreni in coltivazione.

Sono ad ogni modo facilmente raggiungibili, e a breve distanza, servizi per le necessità primarie, ed anche i collegamenti con i centri principali delle vicinanze (Filattiera, Pontremoli) sono particolarmente agevoli, considerando l'ubicazione proprio sulla via statale della Cisa, principale asse viario delle zone della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Filattiera, Pontremoli, Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza: 2,70 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 25 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI PONTREMOLI distanza 4,50 km.,

FERMATA AUTOBUS DI LINEA distanza 0,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI SCORCETOLI distanza 0,55 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da S n qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si precisa che il fabbricato è costituito da due appartamenti, uno al piano terra occupato dal
l'altro al piano primo è abitato dal
Il
piano seminterrato e la corte pertinenziale restano ad uso comune.

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** a favore della

(
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € **700.000,00**; Importo capitale: € **350.000,00**;

A rogito del Notaio FIAMMETTA CHIARANDINI in data **12/10/2007** al Rep. n. **49547/19948**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **25/10/2007** ai Reg. Gen. n. **12763** /Reg. Part. n. **2998**.

Note: Si precisa che per la presente Ipoteca Volontaria i S

risultano

"Debitori non datori di ipoteca" e non proprietari dell'immobile in oggetto.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** a favore di

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € **132.137,00**; Importo capitale: € **66.068,50**;

A rogito di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data **14/04/2016** al Rep. n. **459/6616**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **15/04/2016** ai Reg. Gen. n. **3331**/Reg. Part. n. **417**.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** a favore di

contro

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € **382.813,98**; Importo capitale: € **191.406,99**;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data **10/10/2017** al nn. Rep. n. **710/6617**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **11/10/2017** ai Reg. Gen. n. **9004**/Reg. Part. n. **1197**.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **15/04/2020** al nn. Rep. n. **721** trascritto a MASSA CARRARA in data **11/05/2020** ai Reg. Gen. n. **2978**/Reg. Part. n. **2258**;

Nota: ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 04/02/2020

LO STESSO NON HA AVUTO ESITO ALCUNO ESSENDO INUTILMENTE DECORSO IL TERMINE DI GIORNI DIECI IVI PREVISTI. SI PRECISA CHE I

RISULTANO ESSERE I DATORI DI IPOTECA E

NON PROPRIETARI.



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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

1/2. per la quota di

dal **12/10/2007** ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di **COMPRAVENDITA** - a rogito deò Notaio FIAMMETTA CHIARANDINI, in data **12/10/2007**, al Rep. n. **49546/19947**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **25/10/2007**, ai Reg. Gen. n. **12761/Reg. Part. n. 7911**.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il sopra generalizzato,
acquista la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto

Titolare/Proprietario:

Sig
per la quota di 1/2.

dal 12/10/2007 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di **COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio FIAMMETTA CHIARANDINI, in data 12/10/2007, al Rep. n. **49546/19947**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **25/10/2007**, ai Reg. Gen. n. **12762/Reg. Part. n. 7912**.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la come sopra
generalizzata, acquista la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto dalla

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

di 1/3; per la quota



la quota di 1/3;

per la quota di 1/3.

dal **19/05/1998** al **12/10/2007**.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **19/05/1998**, al Rep. n. **42/574**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **16/07/1998**, al Reg. Gen. n. **6593/Reg. Part. n. 4910**.

Note: Con la presente Denuncia di Successione la _____ come sopra generalizzati, divengono proprietari per la la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile in oggetto in _____

Alla Denuncia di Successione hanno fatto seguito ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' dei figli del 22/04/2006 a rogito del Notaio Vertere Morichelli, Rep. n. 77725 trascritta a Massa Carrara il 20/11/2020 ai Reg. Gen. 8902 Reg. Part. 6894 e ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del c _____ del 22/04/2006 a rogito del Notaio Vertere Morichelli, Rep. n. 77725/1 trascritta a Massa Carrara il 20/11/2020 ai Reg. Gen. 8903 Reg. Part. 6895.

Titolare/Proprietario:

per

la quota di 1/6;

per la quota di 1/6.

dal 22/04/2006.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **22/04/2006**, al Rep. n. **77725**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **03/05/2006**, ai Reg. Gen. n. **5802/Reg. Part. n. 3817**.

Note: Con il presente Atto di Donazione Accettata la _____ come sopra generalizzati, divengono proprietari della quota di 1/6 ciascuno dell'immobile in oggetto dal _____

Titolare/Proprietario:

per

la quota di 1/6.

dal **22/04/2006** al **12/10/2007**.

In forza di **ATTO DI DIVISIONE** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **22/04/2006**, al Rep. n. **77725**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **03/05/2006**, ai Reg. Gen. n. **5804/Reg. Part. n. 3819**.

Note: Con il presente Atto di Divisione la _____ come sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto _____

per la

quota di 1/3.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 11/92 del 28/04/1993**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E NEGOZIO**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/1992 al n. di prot. 738

Rilascio in data 28/04/1993.

NOTE: Con il presente titolo abilitativo viene autorizzata dal Comune di Filattiera la costruzione di nuovo fabbricato su tre piani, di cui due fuori terra e un seminterrato, quest'ultimo ad uso locali accessori (sgombero, box auto), attività commerciale al piano terra e abitazione al Piano Primo.

Numero pratica: **D.I.A. n. 43/07 del 30/08/2007**

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - COMPLETAMENTO INTERO FABBRICATO E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ABITAZIONE**

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE e VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Presentazione in data 30/08/2007 al n. di prot. 2375

NOTE: Con il presente titolo abilitativo viene dichiarato l'inizio di attività relativo a ristrutturazione edilizia - completamento dell'intero edificio (il fabbricato a seguito della succitata C.E. n. 11/92 del 28/04/1993 era stato realizzato "al grezzo"), nonché a cambio di destinazione d'uso del piano terra da attività commerciale ad abitazione. Alla pratica in oggetto ha fatto seguito presentazione di Pratica D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) in Variante n. 405 del 13/02/2008, con la quale si dichiara una diversa distribuzione degli spazi interni.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il balcone al piano primo sulla facciata principale del fabbricato è stato realizzato in difformità ai titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di **Accertamento di Conformità in Sanatoria** ex art. 209 L.R.T. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Balcone realizzato in difformità

Spese per tecnico: € 4.000,00

Pratica Genio Civile: € 2.000,00

Sanzione: € 1.000,00

Diritti Segreteria Comune: € 200,00

Diritti segreteria Genio Civile: € 100,00

Oneri Totali: **€ 7.300,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sull'area di pertinenza sono state realizzate struttura muraria adibita a canile e tettoia ad uso posto auto e ricovero materiali in difformità ai titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: **NON SANABILI**

Descrizione delle opere da sanare: Per entrambe le strutture è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Rimozione tettoia box auto: € 450,00

Rimozione Tettoia del canile: € 345,00

Demolizione pareti in muratura canile: € 1.520,00

Oneri Totali: **€ 2.315,00**



Note sulla conformità edilizia:

Come già precisato, durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Filattiera:

- il balcone al piano primo sulla facciata principale del fabbricato è stato realizzato diversamente da quanto rappresentato nei grafici progettuali (si vedano le planimetrie all'allegato n. 2 A, B e C); tale difformità risulta sanabile tramite la presentazione presso il Comune di Filattiera di pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ex art. 209 L.R.T. 65/2014;
- sull'area di pertinenza sono state realizzate una struttura muraria adibita a canile e una tettoia ad uso posto auto e ricovero materiali; non essendo le stesse sanabili se ne prevede la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

7.2 Conformità urbanistica:

Note generali sulla conformità:

L'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente è inserita, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Filattiera, in "**Zone omogenee D**" e più precisamente nella "**sottozona omogenea D1 - insediamenti produttivi saturi - mantenimento**".

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del R.U. del Comune di Filattiera, tali zone sono regolate all'art. 24; qui di seguito le relative norme:

"Sottozone omogenee D1 – insediamenti produttivi saturi - mantenimento:

Si tratta di ambiti già interessati da attività produttive esistenti. In queste sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

- recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica, sino alla realizzazione di una nuova costruzione, da attuarsi mediante apposito Piano attuativo convenzionato, per edifici non soggetti a vincoli preordinati o ricadenti in aree vincolate.

Eventuali ricostruzioni dovranno sottostare ai seguenti parametri ed indici edilizi:

- Incremento volumetrico non superiore al 10 % dell'esistente;
 - $R_c \leq 40\%$;
 - $H \text{ max. ml } 8,50$;
 - distanza dai confini $\geq \text{ml } 5,00$;
 - distanza tra fabbricati $\geq \text{ml. } 10,00$;
 - distanze dalle strade $\geq \text{ml. } 5,00$ salvo diverse prescrizioni (vedi Regolamento Edilizio);
 - parcheggi pertinenziali 10 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale e 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile non residenziale (commerciale, direzionale, ecc.);
 - spazi di sosta, parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato come definito dalla Legge 1444/68
- L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto."*

Per migliori chiarimenti si veda in allegato alla presente l'intera normativa riguardo alle Zone omogenee "D" stabilita dall'art. 24 delle N.T.A.

L'intero territorio del Comune di Filattiera è inoltre inserito nell'elenco dei territori sismici di II zona.



Descrizione: di cui al punto **A -Fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Filattiera (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da **Fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale**, al Catasto Fabbricati del Comune di Filattiera (MS) al **Fg. 39, part. 760** – Piani S1-T-1, categoria in corso di costruzione, sito in Filattiera (MS) - Loc. Scorcetoli Via Nazionale n. 3 - Comune di Filattiera (MS).

L'immobile è costituito da un fabbricato ad uso residenziale edificato su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) con corte pertinenziale di circa 1.522 mq.

Il fabbricato è costituito da due distinti appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, mentre il piano seminterrato è adibito a cantina-garage dove sono ubicati, oltre a due grandi locali, anche un servizio igienico ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala.

All'intera proprietà si accede attraverso due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile. Attraverso un lastricato in pietra si giunge all'ingresso del fabbricato che immette sul vano scale di collegamento fra i tre piani.

L'appartamento al piano terra è costituito da un ampio soggiorno, cucina con locale dispensa in adiacenza, due camere e due bagni serviti da un disimpegno di distribuzione, un balcone al quale si accede dal vano adibito a soggiorno.

L'appartamento al piano primo presenta un ingresso e disimpegno: dal primo si giunge ad un ampio soggiorno in collegamento tramite apertura ad arco con la cucina, dalla quale si accede ad un ripostiglio-dispensa. Dall'ingresso-disimpegno si accede a due camere e due servizi igienici; sono inoltre presenti due balconi: uno raggiungibile dal vano adibito a soggiorno e l'altro, più ampio sulla facciata principale dell'edificio, al quale si può accedere sia dalla cucina che da una camera da letto.

Nella corte pertinenziale sono presenti lastricati in pietra, sia carrabili che pedonali, una rampa di accesso carrabile al piano seminterrato e un'ampia zona pratosa.

E' stata inoltre realizzata in parte dell'area pertinenziale una struttura in muratura adibita a canile, che come specificato nella presente, essendo la stessa non autorizzata e non sanabile, dovrà essere oggetto di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili si vedano in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sul debitore: Per migliori precisazioni si vedano in allegato alla presente i relativi certificati di Stato Civile e Matrimonio richiesti dalla sottoscritta e rilasciati dal Comune di Massa.

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2

debitore: Per migliori precisazioni si vedano in allegato alla presente i relativi certificati di Stato Civile e Matrimonio richiesti dalla sottoscritta e rilasciati rispettivamente dal Comune di Filattiera (MS) e dal Comune di Massa.

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **1.843,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di conservazione, fatta eccezione per numerose superfetazioni di muffa dovute probabilmente ad infiltrazioni dal tetto, visibili nel soffitto e nelle pareti nella parte alta, in maniera piuttosto importante nelle camere da letto e nei servizi igienici dell'appartamento al piano primo, in minor parte nel soggiorno del medesimo appartamento. Alcuni distaccamenti dell'intonaco, sempre dovuti, a parere della sottoscritta, a umidità proveniente presumibilmente da perdite dell'impianto idrico di riscaldamento, sono inoltre presenti alla base della parete posta all'ingresso sempre dell'appartamento al piano superiore. Tracce di infiltrazioni sono presenti anche al piano seminterrato, alcune visibili in corrispondenza delle aperture finestrate, altre alla base delle pareti divisorie.

L'intero piano seminterrato è pavimentato con piastrelle di grande pezzatura in gres porcellanato di colore similcotto; le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate di bianco. Il servizio igienico, dotato di lavabo, water, bidet e doccia, è rivestito in ceramica di colore beige.

L'appartamento al piano terra è interamente pavimentato in gres porcellanato di colore beige; le pareti, intonacate a calce, presentano tinteggiatura in giallo chiaro. Il servizio igienico in adiacenza al soggiorno è dotato di lavabo, water, bidet e doccia ed è pavimentato e rivestito in materiale ceramico, mentre nel bagno a servizio della zona notte, sempre rivestito in ceramica, è posizionata una vasca, oltre a water, bidet e lavabo. La cucina è rivestita in materiale ceramico di piccola pezzatura di colore chiaro.

L'appartamento al piano primo è pavimentato nella zona giorno e disimpegno in gres porcellanato di grande pezzatura di colore similcotto, mentre le camere da letto presentano pavimentazione in parquet. L'ampia cucina è rivestita con piastrelle di piccola pezzatura in ceramica di buona qualità. Il servizio igienico in adiacenza al soggiorno, dotato di vasca, lavabo, water e bidet, mentre in quello ad esclusivo servizio della camera matrimoniale a differenza è posizionata una doccia rivestita con "bisazza" di colore chiaro. Gli infissi, sia interni che esterni sono in legno; gli ultimi sono protetti da persiane del medesimo materiale. Ognuno dei due appartamenti è munito di impianto autonomo di riscaldamento a gas con le rispettive caldaie posizionate all'esterno sui balconi delle due abitazioni.

L'area di pertinenza, che ha una superficie di circa 1.522 mq., è in maggior parte ricoperta da prato erboso; all'ingresso all'area, costituito da due cancelli di cui uno carrabile e l'altro pedonale. Sono presenti vialetti lastricati in pietra attraverso i quali si accede al fabbricato. La rampa carrabile di accesso al piano seminterrato (garage e cantina) non è stata portata a termine nella pavimentazione: la stessa infatti presenta solo il masseto di base in cemento; così anche per quanto riguarda i marciapiedi che contornano la rampa.

Nelle planimetrie dei titoli abilitativi di completamento del fabbricato citati e descritti al punto 7 della presente, veniva previsto un pergolato a piano terra, accessibile dal vano adibito a cucina del piano terra: del medesimo, previsto ed autorizzato dal Comune di Filattiera, sono stati realizzati solamente il basamento in c.a., una balaustra adibita a ringhiera e i pilastri a sostegno di travatura di copertura, ancora non posata in opera.

Sempre nell'area pertinenziale, su di una superficie complessiva di circa 88 mq., è stato realizzato uno spazio adibito a canile in assenza di titolo abilitativo: la zona dello stesso adibita a ricovero animali, realizzata in muratura e copertura in onduline in materiale metallico, occupa una superficie di circa 27 mq., mentre la parte restante è recintata con canniccio e rete metallica e lasciata a spazio all'aperto a disposizione degli stessi animali.

In prossimità dell'ingresso all'area pertinenziale è presente una tettoia in struttura metallica adibita a posto auto coperto e ricovero attrezzi, anche questa in assenza di titolo abilitativo. Come specificato al punto 7 entrambe le strutture (canile e tettoia), non essendo sanabili, dovranno essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO PIANO TERRA	superf. esterna lorda	142,00	1,00	142,00
SUP. BALCONE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	11,00	0,25	2,75
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	134,00	1,00	134,00
SUP. BALCONI PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	34,00	0,25	8,50
SUP. NON ABITABILE PIANO SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	141,00	0,20	28,20
SUP. AREA DI PERTINENZA	superf. esterna lorda	1.522,00	0,05	76,10
		1.984,00		391,55

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di Filattiera;

Ufficio tecnico di Comune di Filattiera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).



8.3 Valutazione corpi:**A -Fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 391.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO PIANO TERRA	142,00	€ 1.000,00	€ 142.000,00
SUP. BALCONE PIANO TERRA	2,75	€ 1.000,00	€ 2.750,00
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO PIANO PRIMO	134,00	€ 1.000,00	€ 134.000,00
SUP. BALCONI PIANO PRIMO	8,50	€ 1.000,00	€ 8.500,00
SUP. NON ABITABILE PIANO SEMINTERRATO	28,20	€ 1.000,00	€ 28.200,00
SUP. AREA DI PERTINENZA	76,10	€ 1.000,00	€ 76.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 391.550,00
Valore corpo			€ 391.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 391.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 391.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A -Fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza		391,55	€ 391.550,00	€ 391.550,00

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%)	€ 58.732,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.265,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A -Fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A -Fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza**

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: € 322.552,50

Montignoso, 20 marzo 2022

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

