

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **44/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Pagliuca**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. **Dati Catastali**

**Bene:** Via Oliveto - Oliveto - Podenzana (Massa Carrara) – 54010

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 1188, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie 75 mq, rendita € 216,91

**Intestazione :** [REDACTED]

**Indirizzo:** Comune Podenzana, Via Oliveto, piano Primo

**Scheda catastale:** scheda catastale MS0038547 del 01/07/2005

2. **Stato di possesso:** Libero

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

4. **Creditori Iscritti:** [REDACTED]

6. **Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo base d'asta**      **€ 61.855,00**



**Beni in Podenzana (Massa Carrara)**  
**Località Oliveto**  
**Via Oliveto**

**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 economico [A3]

sito in Podenzana (Massa Carrara) CAP: 54010 frazione: Oliveto, Via Oliveto

Quota e tipologia del diritto

\_\_\_\_\_ - Diritti di 1/3 di piena proprietà

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Quota e tipologia del diritto

\_\_\_\_\_ - Diritti di 1/3 di piena proprietà

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Quota e tipologia del diritto

\_\_\_\_\_ - Diritti di 1/3 di piena proprietà

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

NB. Gli Esecutati complessivamente detengono la quota di 1/1 di piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):**

**Dati Catastali:**, foglio 5, particella 1188, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie 75 mq, rendita € 216,91

**Intestazione :** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Indirizzo:** Comune Podenzana, Via Oliveto, Piano Primo

**Scheda catastale:** scheda catastale MS0038547 del 01/07/2005 (Allegato n. 4)

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): Non specificato**



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

La località Oliveto è situata lungo la Strada Provinciale che parte da Aulla e sale verso la vicina frazione di Podenzana (Allegato n. 1a).

La zona è collinare ed è caratterizzata da costruzioni di piccola/media dimensione a prevalente destinazione residenziale, con un intorno formato da terreni a vocazione agricola o boschiva (Allegato n. 1b).

Dalla Strada Provinciale, percorrendo un breve tratto della strada Via Oliveto, si raggiunge il bene da periziare che fa parte di un aggregato di case di antica costruzione.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia, individuato catastalmente dal mappale 1188, è una costruzione a due piani comprendente un appartamento per piano.

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano primo ed è accessibile da una piccola corte esclusiva situata in corrispondenza dell'ingresso posta allo stesso livello dell'appartamento.

**Caratteristiche zona:** Località montana - Poco commerciale

**Area urbanistica:** Residenziale-agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**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**, a favore di

Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 232.000,00; Importo capitale: € 116.000,00 ; Iscritta a Massa Carrara in data 14/09/2009 al n. 1486 di particolare



**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED], trascritto a Massa Carrara in data 28/03/2017 al n. 1790 di particolare;

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: 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

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Gli Esecutati sono pervenuti in possesso della quota di 1/1 di piena proprietà in forza di rogito di Notaio Vertere Morichelli in data 31/08/2009 repertorio n. 82104 raccolta n.19288, trascritto a Massa Carrara in data 14/09/2009, ai nn. /6611/12 di particolare (Allegato n. 8).

Note: nel contesto dello stesso atto i venditori hanno ceduto agli Esecutati i diritti su due piccole porzioni di terreno adiacenti il bene stimato, censite al Catasto terreni al foglio 5 mappali 1308 di mq 13 e 1231 di mq 18; sui beni non è stata iscritta l'ipoteca del 14/09/2009 al n. 1486 di particolare e trascritto il pignoramento del 28/03/2017 al n. 1790, pertanto i due terreni si escludono dalla valutazione



Note: In precedenza il bene era pervenuto al venditore [REDACTED] in forza di rogito Notaio Vertere Morichelli del 08/03/2002 repertorio n. 55952, trascritto il 19/03/2002 al n. 1848 di particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: La porzione originaria del fabbricato è stata edificata prima del 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza Notaio Vertere Morichelli in data 31/08/2009 repertorio n. 82104
- Numero pratica: Autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 71 in data 08/04/2002 (Allegato n. 9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato da destinare a civile abitazione

Rilascio in data: 08/04/2002 al n. di prot. 71

### NOTE:

- Pratica sismica n. 155/02 prot. S/7949 depositata al Genio Civile in data 20/03/2002 (Allegato n. 10)
- Fine lavori strutturali in data 18/03/2003, le opere di finitura completate in data 31/03/2005 e le opere esterne in data 30/11/2005 (Allegato n. 11)
- Attestazione di abitabilità depositata in data 15/12/2005 (Allegato n. 12) unitamente alla conformità degli impianti ed alla relazione della struttura ultimata.
- Relazione a struttura ultimata depositata al Genio Civile in data 20/03/2003 (Allegato n. 12d)

### 7.1 Conformità edilizia:

Rispetto al titolo autorizzativo con il quale è stato ristrutturato il fabbricato, Autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 71 in data 08/04/2002, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Diversa posizione di alcune aperture sui prospetti

Nell'allegato n. 6, sotto il grafico che relaziona lo stato di fatto, è riportata la planimetria di progetto allegata alla citata autorizzazione edilizia con evidenziato le difformità dal titolo stesso.

**Regolarizzabili mediante:** Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LRT n. 65/2014, salvo il parere degli uffici comunali relativamente al rispetto delle normative urbanistiche e dei regolamenti igienico sanitari in materia e salvo assenso dei proprietari dei terreni confinanti.

Riguardo allo spostamento delle finestre si dovrà verificare il rispetto delle norme che regolano le distanze di luci o vedute sul fondo dei vicini e/o essere in possesso dei necessari titoli di assenso dei confinanti stessi.

Difatti con lo spostamento delle finestre in altra posizione si è costituita una servitù di veduta nel fondo del vicino, per la quale potrebbero essere chiamati a rispondere gli Esecutati e quindi



anche un eventuali nuovi acquirenti.

In questo caso o si sottoscrive un accordo con il vicino oppure si dovrà provvedere alla eliminazione della apertura sul fondo confinante e quindi ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato autorizzato dal titolo edilizio.

In caso di richiesta di attestazione di conformità già gli Uffici Comunali potrebbero richiedere l'autorizzazione del proprietario del fondo confinante.

In conclusione la richiesta di Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LRT n. 65/2014 "potrebbe" incontrare delle eccezioni da parte degli Uffici Comunali per una parte delle opere per le quali si richiede la sanatoria; nel caso delle opere risultino non sanabili si dovrà quindi procedere con il ripristino dello stato dei luoghi come nello stato autorizzato.

Si è calcolato le spese che si dovranno sostenere per ottenere la sanatoria, comprendenti le spese tecniche valutate in € 3.000,00, le sanzioni amministrative e diritti di segreteria valutati in € 1.300,00, alle quali si aggiunge un importo forfettario di € 3000 che dovrebbe compensare le incertezze circa la completa sanabilità degli abusi evidenziati.

L'importo complessivo di € 7.300,00 sarà detratto dal valore di stima.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera n.02 del 09/04/2014
Zona omogenea:	Borghi e nuclei storici di antica formazione (Aa) (Allegato n. 13a)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 40 NTA (Allegato n. 13b)

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

Appartamento situato al piano primo di fabbricato bifamiliare; al piano terra abitazione di altra proprietà.

L'appartamento al suo interno è composto da ingresso, zona giorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno (Allegato n. 6).

Il fabbricato è di vecchia costruzione, prima destinato a vani ad uso stalla/fienile, che negli anni 2003-2005 è stato ristrutturato per ricavarne due appartamenti.



**1. Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: **Primo**

L'edificio è stato costruito nel: **Ante 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2005**

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza zona giorno mt 2,66 zona giorno, zona notte altezza variabile media mt 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

**Stato di manutenzione generale:** mediocre (vedi documentazione fotografica allegato n. 7)

**Condizioni generali dell'immobile:** Da quanto potuto constatare durante il sopralluogo, l'immobile appare abbandonato da diversi anni e lo stato di manutenzione è da ritenersi mediocre: l'appartamento, seppur abitabile, necessita di un intervento di manutenzione ordinaria sia all'esterno che all'interno per essere riportato in una condizione di normalità.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**  
 Strutture verticali materiale: **muratura**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **inesistente**  
 - Note: Finestre con vetrocamera

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Portoncino di ingresso rinforzato** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **Mediocri**

Rivestimento ubicazione: **Cucina** materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **Mediocri**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare**  
 - Note: La caldaia che era posta all'esterno dell'appartamento è stata rimossa. Si dovrà provvedere alla reinstallazione di nuova caldaia con il successivo collaudo dell'impianto e rilascio di idonea certificazione di conformità.





Per l'intervento si prevede una spesa complessiva di € 2.500,00  
somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

### Accessori

1. Corte pertinenziale                      Sviluppa una superficie complessiva di 3 mq  
Valore a corpo: € 300

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
Ufficio tecnico di Comune di Podenzana;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona, valori OMI, stime, perizie giudiziarie e atti di compravendita di beni immobili simili a quello da stimare...

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	70,00	€ 1.200,00	€ 84.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.000,00
Valore corpo			€ 84.000,00
Valore Accessori			€ 300,00
Valore complessivo intero			€ 84.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.300,00



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte pertinenziale	70,00	€ 84.300,00	€ 84.300,00

**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% ) -€ 12.645,00

Installazione caldaia -€ 2.500,00

Irregolarità edilizie -€ 7.300,00

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

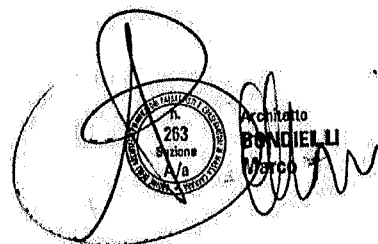
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 61.855,00**

**Allegati**

- 1a- Stradario Comune di Podenzana
- 1b- Mappa con vista realistica della zona
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Elaborato planimetrico
- 5- Planimetria catastale
- 6- Piante degli immobili e rilievo abusi edilizi
- 7- Documentazione fotografica del bene
- 8- Titolo di provenienza 1
- 9- Autorizzazione edilizia n. 71/2002
- 10- Pratica sismica
- 11- Fine lavori
- 12- Abitabilità
- 13- Stralcio Regolamento Urbanistico

Data generazione: 06-02-2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Marco Bondielli



Architetto  
**BONDIELLI**  
Marco

