

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

**N.R.G. E.I. 91/2022**

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Federico Costucci  
**Codice fiscale:** CSTFRC75R11F023U  
**Studio in:** Via G. Mazzini 14 - 55045 Pietrasanta  
**Telefono:** 0584790856  
**Email:** info@federicocostucci.it  
**Pec:** federico.costucci@pec.it

---

**Beni in Fosdinovo (MS)**  
**Località/Frazione Loc. Borghetto - Melara**  
**Via Isolone n° 38, p.T.**

**INDICE**

**Lotto: 001**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

**Beni in Fosdinovo (MS)**  
**Località/Frazione Loc. Borghetto - Melara**  
 Via Isolone n° 38, p.T.

### 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: Fog. 55 mapp. 513 sub .5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fosdinovo (MS) CAP: 54035 frazione: Loc. Borghetto - Melara, Via Isolone n° 38, p.T.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] sede in [redacted]

1/1, foglio 55, particella 513, subalterno 5, indirizzo VIA ISOLONE n. 38, piano T, comune FOSDINOVO, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie Totale: 102 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 91 m<sup>2</sup>, rendita € 929.62

**Derivante da:** VARIAZIONE del 31/07/2009 Pratica n. MS0084374 in atti dal 31/07/2009 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6658.1/2009)

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Il sub 5 ha in comproprietà con i sub 4, 6, 7, 8, 9 il subalterno 12 che da accesso dalla via principale (Via Isolone) ai vari appartamenti che costituiscono l'immobile.

**Confini:** Ovest: Via Isolone Nord : Fog 55 mapp. 1594 Est: Fog 55 mapp. 1594 Sud: Fog 55 mapp. 665

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Note:** Il fabbricato attuale è stato realizzato dalla [redacted] mediante DIA 1412 del 29/07/2008 con la quale veniva ristrutturato il fabbricato esistente individuato ai seguenti identificativi catastali Fog 55 mapp 513 sub 1 e 2. A seguito delle opere sono stati soppressi il Foglio 55 Particella 513 Subalterno 1; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 2; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 3 e si sono costituiti i subalterni dal 4 al 12. I sub 4,5,6,7 sono di civile abitazione, il sub 8 e 9 sono posti auto scoperti mentre i sub 10, 11 e 12 sono beni comuni non censibili. L'ubicazione e la descrizione puntuale di tali sub è chiarita in modo puntuale sull'elenco dei subalterni e sull'elaborato planimetrico allegato alla perizia.

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si sono rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.**

**Note sulla conformità catastale:** Dal sopralluogo effettuato il 03-11-2023 non si sono rilevate irregolarità rispetto alla planimetria catastale recuperata sul portale dell'agenzia del territorio di MS.

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

NO

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

Il quartiere di Borghetto-Melara è essenzialmente un quartiere residenziale composto da edifici in buono stato di conservazione principalmente costituiti in condomini plurifamiliari di due o al massimo tre piani. Le aree a parcheggio pubblico sono ben distribuite come il verde e i parcheggi privati. Nel territorio comunale vicino alla zona d'interesse sono presenti agriturismi e aziende agricole, tra cui alcune aziende biologiche e immobili ad uso produttivo e commerciale. I servizi per la comunità sono presenti nella località più vicina di Caniparola attorno alla quale gravita il quartiere.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fosdinovo - Luni.

**Attrazioni storiche:** Fosdinovo - Luni.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 500, Fermata ferroviaria 3.5 Km, Aeroporto Pisa 70 Km, Farmacia 1.50 Km, Ospedale civile di Sarzana 24 Km, Scuola per l'Infanzia 1 Km, Scuola elementare - Media 1.50 Km, Ufficio postale 1.10 Km, Centri sportivi 7 Km, Supermercato 1.1 Km, Grandi magazzini 3 Km, Locali di spettacolo 4 Km, mercato 2.50 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2019 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione sembra congruo in base a quanto indicato all'andamento medio dei valori di mercato relativi alla zona..

Registrato a Ufficio territoriale di MASSA-CARRARA il 18/10/2019 ai nn.003362-serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il contratto di locazione è stato stipulato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di locatrice con l'attuale conduttore Sig. [REDACTED] [REDACTED]). La disponibilità del bene da parte della Sig.ra [REDACTED] si fa risalire ad un contratto preliminare di vendita sottoscritto dalla stessa e dal proprietario reale dell'immobile [REDACTED] mediante scrittura privata redatta dal Notaio Pasquale Scrufari con studio in Sarzana, via Ugo Muccini 74bis e stata Registrata a Sarzana il 30/12/2010 al n°3994 serie 1T e trascritto a Massa-Carrara il 31/12/2010 al R.Gen. n.12496 e al R. Part. n.8451. Il rogito notarile di vendita avrebbe dovuto essere stipulato presso lo studio del [REDACTED] entro e non oltre il 30.06.2011. Detto rogito non risulta essere stato stipulato entro la tale data.

**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** cancellata il 04/03/2009 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00 ; Iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA-CARRARA in data 21/11/2008 ai nn. 13500/2518 ; Note: La presente ipoteca ha come unità negoziali i seguenti immobili: Fog. 55 mapp 513 sub 1 e sub 2 I soggetti presenti sono : A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale [REDACTED] S.P.A. Sede ROMA (RM) [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede MASSA (MS) [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2518 del 21/11/2008 Annotazioni Non sono presenti annotazioni Comunicazioni Comunicazione n. 271 del 23/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2008. Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/08/2009 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1325 Registro generale n. 8234 Tipo di atto: 0176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00 ; Iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA-CARRARA in data 05/08/2009 ai nn. 8234/1325 ; Note: LA PRESENTE VIENE REISCRITTA IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE L'IPOTECA N. 2518 DEL 21.11.2008 E' STATA CANCELLATA AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8-DECIES, L.40/2007 RIMANE CONFERMATO IL QUADRO "D" COSI' COME RIPORTATO NELLA MEDESIMA ISCRIZIONE N. 2518 DEL 21.11.2008 . La presente ipoteca ha come unità negoziali i seguenti immobili: Fog. 55 mapp 513 sub 1 e sub 2 I soggetti presenti sono : A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] 7 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 A seguito della ristrutturazione totale del fabbricato gli immobili Fog 55 mapp. 513 sub 1, 2 sono soppressi e sostituiti dai nuovi identificativi catastali. I nuovi identificativi sono : fog. 55 mapp 513 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 A opere ultimate parte degli immobili realizzati sono stati venduti e conseguentemente alla vendita è stata ristretta l'ipoteca ai soli immobili non venduti e di proprietà della [REDACTED] ne conseguono le annotazioni riportate nel prosieguo. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1325 del 05/08/2009 Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 23/10/2009 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1542 Registro generale n. 10875 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI con la presente annotazione vengono liberati dall'ipoteca i seguenti mappali: Fog 55 mapp. 513 sub 4, 9, 6, 10, 11, 12 ANNOTAZIONE presentata il 09/11/2009 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1630 Registro generale n. 11539 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI con la presente annotazione vengono liberati dall'ipoteca i seguenti mappali: Fog 55 mapp. 513 sub 7, 8 Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000,00; Importo capitale: € 1.674,00 ; Iscritto/trascritto a PUBBLICO UFFICIALE in data 18/12/2013 ai nn. 10463/1206 ; Note: Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO (decreto inguntivo) Data 21/11/2012 Numero di repertorio 10722/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] L'ipoteca è posta sul seguente immobile: Fog. 55 mapp. 513 sub 5 del Comune di Fosdinovo

- **Ipoteca legale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 108.119,58; Importo capitale: € 54.059,79 ; Iscritto/trascritto a PUBBLICO UFFICIALE in data 11/02/2015 ai nn. 1071/126

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a PUBBLICO UFFICIALE in data 07/11/2022 ai nn. 11286/8821; IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER LA SOMMA DI E 236.812,65 OLTRE I NTERESSI DI MORA AL TASSO CONTRATTUALMENTE PREVISTO E COMUNQUE NEI LIM ITI DELLA LEGGE 108/96 DAL DI' DEL DOVUTO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO [REDACTED]

[REDACTED] HA ELETTO DOMICILIO PRESSO L'AVV. [REDACTED]

#### 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 esiste condominio.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non esiste condominio. Non esiste condominio

**Millesimi di proprietà:** non esiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'alloggio sottoposto a esecuzione è accessibile a soggetti diversamente abili ed è facilmente adattabile in caso di necessità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non esiste condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non possiede attestazione energetica, è presente solo un'attestato di qualificazione energetica redatto dall'ing. [REDACTED]

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

non esiste condominio

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE.

Note: Fino al 31/07/2009 sono presenti i seguenti mappali Fog 55 mapp 513 sub 1 e 2 A seguito di ristrutturazione vengono creati: La soppressione Foglio 55 Particella 513 Subalterno 1, Foglio 55 Particella 513 Subalterno 2; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 3; ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 55 Particella 513 Subalterno 4; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 5; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 6; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 7; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 8; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 9; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 10; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 11; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 12; Comune di FOSDINOVO (Codice:D735) Provincia di MASSA Catasto Fabbricati Foglio: 55 Particella: 513 Sub.: 5 [REDACTED] / (1) Proprieta' 1/1 Dal 31/07/2009 fino all'attualità

#### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/06/1987 al 19/02/1998 . In forza di COSTITUZIONE.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/02/1998 al 01/01/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri im-

mobiliari: NO, SUCCESSIONE [REDACTED] registrata al n. 73/458/98 Uff. del Registro di Carrara il 20/07/1998 trascritta al n. 5735/3799 il 29/05/2008 Non risulta trascritta nessuna accettazione dell'eredità ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/01/2000 al 23/05/2001 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, SUCCESSIONE Testamentaria [REDACTED] registrata al n. 4/1578 Uff. del Registro di Carrara il 16/05/2001 trascritta al n. 7851/5688 il 28/08/2001 Non risulta trascritta nessuna accettazione dell'eredità ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/05/2001 al 12/06/2001 . 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.

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/06/2001 al 20/10/2008 . 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: atto di compravendita del 12/06/2001 Numero di repertorio 22568 Notaio [REDACTED] trascritto il 26/06/2001 nn. 5534/3925 parte venditrice NUDA PROPRIETA':

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/10/2008 al 17/11/2008 . In forza di ATTO DI AFFRANCAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/11/2008 al 31/07/2009 . 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: atto di compravendita del 17/11/2008 Numero di repertorio 10788/6092 [REDACTED] Sede MASSA trascritto il 21/11/2008 nn. 13499/9229 parte venditrice:

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/01/1964 al n. di prot. 223

Rilascio in data 24/01/1964 al n. di prot. 690

NOTE: Trattasi di autorizzazione a costruire al sensi art. 26 Lg del 25/11/1962 n. 1684. La richiesta di nuova costruzione effettuata al comune di Fosdinovo e al Genio Civile di Massa è stata rilasciata da quest'ultimo in data 24-01-1964. L'autorizzazione è stata inviata dal Genio Civile anche al Comune di Fosdinovo che ne avrebbe dovuto conservare copia nei registri. Il fabbricato da costruire composto da due unità immobiliari è stato edificato sul lotto individuato al catasto del comune di Fosdinovo in sezione F mappale 2159/d. Nel passaggio dal vecchio al nuovo catasto urbano il fabbricato ha preso i seguenti identificativi catastali Fog 55 mapp. 513 sub 1 e 2.

Numero pratica: 550/1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO AUTORIMESSA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 23/04/1969 al n. di prot. 1624

NOTE: Si tratta di edificio sull'attuale mappale 362 del Fog.55 non oggetto di Esecuzione.

Numero pratica: 1412/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN VIA ISOLONE N.38

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E FRAZIONAMENTO

Presentazione in data 19/07/2008 al n. di prot. 3931

Rilascio in data 29/07/2008 al n. di prot. 1412

NOTE: Trattasi ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente con frazionamento da due a quattro unità

Numero pratica: 1488/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA 1412/2008 E REALIZZAZIONE DI RECINZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 16/03/2009 al n. di prot. 1488

NOTE: Con la presente DIA in variante si sostituisce anche il committente che ora è

Al termine dei lavori l'immobile dal punto di vista catastale è stato aggiornato. A seguito di ristrutturazione vengono creati: La soppressione Foglio 55 Particella 513 Subalterno 1, Foglio 55 Particella 513 Subalterno 2; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 3; ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 55 Particella 513 Subalterno 4; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 5; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 6; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 7; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 8; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 9; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 10; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 11; Foglio 55 Particella 513 Subalterno 12;

## 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: durante il sopralluogo e in base alle verifiche effettuate presso il comune di Fosdinovo e con il progettista del Fabbricato [REDACTED] non si sono riscontrate differenze rispetto a quanto depositato.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (POC)
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01.02.2019
Zona omogenea:	UTOE n°1 Caniparola-Borghetto
Norme tecniche di attuazione:	DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: Perimetro territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. 65/14 (art.7 comma 5 NTA) PATRIMONIO INSEDIATIVO: Edilizia di recente formazione a prevalente carattere residenziale (art. 23 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto Fog. 55 mapp. 513 sub .5

L'unità immobiliare è ubicata in FOSDINOVO località Borghetto, Via Isolone n.38 ed è composta da quattro

locali, per una metratura pari a circa 102 mq. Il sopralluogo finalizzato ad un'analisi delle caratteristiche del bene è stato effettuato in data 03/11/2023. Il bene è situato in un fabbricato che si eleva per due piani. La facciata dell'edificio presenta finiture di livello mediocre come il suo stato di manutenzione. Durante il sopralluogo, le condizioni del fabbricato sono apparse molto trascurate. L'intonaco sulla facciata del fabbricato presenta muffe e alterazioni cromatiche dovute all'azione delle piogge e interventi di manutenzione successivi alla coloritura della facciata stessa, sono inoltre presenti segni di distacco di intonaco in corrispondenza degli sbalzi delle terrazze e lesioni d'intonaco in corrispondenza del cornicione sagomato della copertura. I gradini di ingresso al fabbricato sono privi di rampa per l'accesso dei disabili, e delle apposite strisce anti-scivolo. Gli infissi in pvc con doppio vetro evidenziano difetti dovuti alla cattiva risoluzione del ponte termico perimetrale. Non sono presenti zone comuni per la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione se non le facciate e la copertura. Il giardino d'accesso al fabbricato è privato ed è dotato di cancello pedonale e carraio automatizzato con citofono e apertura centralizzata dall'interno dell'abitazione. Gli esterni in mediocre stato di manutenzione, sono pavimentati con piastrelle in gres lungo il marciapiede perimetrale e la zona "lavanderia" retrostante il fabbricato, e da piastre in cemento nella zona antistante l'ingresso carraio. L'immobile è posto al piano terreno, ed è caratterizzato da 5 vani ed accessori, in particolare sono presenti un soggiorno-pranzo con ingresso, una cucina in nicchia, una camera matrimoniale e una singola un servizio igienico e un disimpegno di collegamento zona notte - giorno. È presente l'impianto di riscaldamento autonomo. Il livello di finitura dell'unità immobiliare è scarso e dalle foto fornite dall'inquilino si rilevano problemi dovuti alla formazione di muffe sia sulle pareti che sul soffitto probabilmente per la presenza di ponti termici non ben risolti. È inoltre evidente lungo la muratura perimetrale esterna, ma anche in alcuni muri portanti interni la presenza di umidità di risalita mostrata da efflorescenze rilevate anche in fase di sopralluogo in corrispondenza del portoncino d'ingresso. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle di dimensioni di 40 x 40 cm, e le finiture interne sono con intonaco al civile e tinteggiatura a tempera. L'installazione degli impianti igienico-sanitari ha avuto luogo nel 2009, pertanto i sanitari evidenziano segni di usura. Gli infissi ed i serramenti sono in pvc con vetri doppi e lungo il perimetro mostrano segni di muffa dovuta alla presenza di ponte termico non risolto. L'impianto elettrico sottotraccia è a norma di legge. L'impianto idraulico non presenta segni di malfunzionamento. Il fabbricato presenta la seguente superficie, al lordo dei muri: mq. 102 L'immobile è posto nelle immediate vicinanze della frazione di Caniparola ed è vicino alla via Aurelia anche se non risente del traffico, è in una zona urbanizzata, non interessata da servizi pubblici, non particolarmente ben collegata, né interessata da prossimi progetti di sviluppo urbano.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **254,68**

E' posto al piano: TERRENO

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 55 MAPP.5123 SUB 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

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: sufficiente

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	installata nel 2009 e revisionata con controllo gruppo termico e verifica energetica 11/11/2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

##### Scarichi:

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: Si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3)

Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup reale netta	27,26	1,00	27,26
CUCINA	sup reale netta	5,24	1,00	5,24
BAGNI	sup reale netta	6,56	1,00	6,56
CAMERA 1	sup reale netta	9,36	1,00	9,36
CAMERA 2	sup reale netta	15,80	1,00	15,80
DISIMPEGNI	sup reale netta	3,82	1,00	3,82
RIPOSTIGLI	sup reale netta	2,20	1,00	2,20
PARETI	sup reale netta	22,79	0,32	7,29
GIARDINO ESTERNO	sup reale netta	161,65	0,14	23,28
		<b>254,68</b>		<b>100,81</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: semestre 1 - Anno 2023

Zona: FOSDINOVO / Periferica/CANIPAROLA-PEDECOLLINARE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1850

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)
- Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. ecc.)
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. ecc.)
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc. ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 1400/mq. Ad un massimo di € 1850/mq.

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per

questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005.

Oltre al metodo compartivo di stima mono parametrico diretto si è proceduto a valutare gli immobili mediante il metodo della capitalizzazione del reddito netto (Stima per comparazione indiretta) ottenibile attraverso l'affitto dell'immobile.

Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato tenendo a riferimento alle caratteristiche demografiche e urbane del centro e in particolare in funzioni delle dimensioni del centro abitato. Stabilito il tasso medio si fanno delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari on-line: immobiliare.it

casa.it

trovacasa.net

Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2023 primo semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2023 primo semestre

ABITAZIONI CIVILI stato di conservazione normale

Val min 1400€/mq

Val max 1850€/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Fog. 55 mapp. 513 sub .5. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.309,54, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	27,26	€ 1.625,00	€ 44.297,50
CUCINA	5,24	€ 1.625,00	€ 8.515,00
BAGNI	6,56	€ 1.625,00	€ 10.660,00
CAMERA 1	9,36	€ 1.625,00	€ 15.210,00
CAMERA 2	15,80	€ 1.625,00	€ 25.675,00
DISIMPEGNI	3,82	€ 1.625,00	€ 6.207,50
RIPOSTIGLI	2,20	€ 1.625,00	€ 3.575,00
PARETI	7,29	€ 1.625,00	€ 11.846,25
GIARDINO ESTERNO	23,28	€ 1.625,00	€ 37.830,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 163.816,25

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE (0.71) detrazione di € € -47.506,71

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 111.282,74

Valore corpo € 113.796,14

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 113.796,14
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.796,14

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fog. 55 mapp. 513 sub .5	Abitazione di tipo civile [A2]	100,81	€ 113.796,14	€ 113.796,14

**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% ) € 17.069,42

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto risulta vendibile nel suo intero, non può essere frazionato

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

- Fog. 55 mapp. 513 sub .5

Certificato energetico presente: NO

L'immobile non possiede attestazione energetica, è presente solo un'attestato di qualificazione energetica redatto dall'ing. [REDACTED]

**Pendenze condominiali:**

- Fog. 55 mapp. 513 sub .5

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non esiste condominio  
non esiste condominio

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.726,72

Data generazione:

23-01-2024

L'Esperto alla stima  
Federico Costucci