

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N.R.G. E.I. 22/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Emiliano Abi Hayla Dominici**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Villetta unifami-**  
**liare**

**Esperto alla stima:** Stefano Grassi  
**Codice fiscale:** GRSSFN71C02L833A  
**Email:** grassi.stefano@outlook.it  
**Pec:** stefano.grassi2@ingpec.eu

Beni in **Fivizzano (MS)**  
Località/Frazione **Agnino**  
Via Medicea, 3

## INDICE

### Lotto: 001 - Villetta unifamiliare

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	3
Corpo: A - Villetta unifamiliare .....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</b> .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	4
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	4
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	5
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	6
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10

Beni in **Fivizzano (MS)**  
Località/Frazione **Agnino**  
Via Medicea, 3

### **Lotto: 001 - Villetta unifamiliare**

#### **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitranò, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché l'estratto di mappa catastale.

#### **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 - Villetta unifamiliare.**

**sito in frazione: Agnino, Via Medicea, 3**

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio **61**, particella **732**, subalterno **1**, indirizzo Via Medicea, 3, piano Seminterrato - Terra, comune Fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5, superficie 138 mq - Escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 419,62

Derivante da: **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2001 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/07/2012 Repertorio n.16325 Rogante: NOTAIO CONSOLI LUCIO Sede: AULLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4168.1/2012)**

Confini: Trattasi di villetta su corte esclusiva, il lotto confina a nord con il mappale 335, a sud con i mappali 372, 377 e 378, a est con il mappale 338 e a Ovest con la strada vicinale di accesso

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] -

[REDACTED] - Stato Civile: Libero

##### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

##### **Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

##### **Piano terra**

Diversa distribuzione dei locali interni, ove nella planimetria catastale è segnata la cucina vi è il soggiorno e ove è indicato il soggiorno vi è la cucina. Demolizione di buona parte di parete nell'attuale soggiorno e realizzazione di parete nell'attuale cucina.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione dei locali interni, ove nella planimetria catastale è segnata la cucina vi è il soggiorno e ove è indicato il soggiorno vi è la cucina. Demolizione di buona parte di parete nell'attuale soggiorno e realizzazione di parete nell'attuale cucina.

**Docfa: € 1.000,00**

**Oneri Totali: € 1.000,00**

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

Non specificato

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

Il bene immobile oggetto della presente è una villetta singola con corte esclusiva su due piani realizzata su un terrazzamento del versante (Piano Terra, Piano parzialmente seminterrato) ed è ubicato in Loc. Agnino - Via Medicea, 3 nel comune di Fivizzano (MS). Il borgo di Agnino si allunga a mezzacosta sulla strada che da Fivizzano conduce a Licciana Nardi, tra la valle del Taverone e quella del Rosaro, ed è posto in posizione panoramica, con alle spalle le cime delle Alpi Apuane, Monte Pisanino, Pizzo D'Uccello e Monte Sagro, ed è anche conosciuto come paese dei 18 campanili, tanti sono secondo la tradizione, quelli visibili dal borgo guardando la vallata.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ad eccezione del gas.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Fivizzano, stazione sciistica del passo del Cerreto a circa 25 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Centro storico della città di Fivizzano.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Fivizzano - Gassano 10.6 km, Casello Autostradale Aulla 17 km, Fermata Autobus 100 m

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**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:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento Immobili ; A rogito di U.N.E.P. UFFICIALI GIUDIZIARI in data 03/02/2023 ai nn. 201 iscritto/trascritto a MASSA - CAR-RARA in data 28/02/2023 ai nn. 1839/1469;

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] per azioni contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 156000,00; Importo capitale: € 78000,00; A rogito di Notaio Consoli Lucio in data 25/06/2012 ai nn. 16326/7694; Iscritto/trascritto a MASSA - CAR-RARA in data 03/07/2012 ai nn. 5442/645

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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:** Non è un condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n° 2377 del 12.11.1981**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per realizzare un fabbricato uso abitazione

Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 10/07/1981 al n. di prot. 7823

Rilascio in data 12/11/1981 al n. di prot. 7823

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1983 al n. di prot. 7823

Numero pratica: D.I.A. 209 del 10.12.2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/12/2009 al n. di prot. 19413

Rilascio in data 15/12/2009 al n. di prot. 20174

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti **irregolarità**:

Preliminarmente si fa presente che vi sono delle difformità fra il titolo originario C.E. 2377/81 e la D.I.A. 209/09 quali:

Piano seminterrato

1. Realizzazione di nuove aperture su pareti portanti

Piano Terra

1. diversa distribuzione delle aperture nella sala;

2. terrazza a livello del piano terra.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio vi sono delle irregolarità quali:

Piano Seminterrato

1. diversa destinazione d'uso;

2. realizzazione di ampliamento ove attualmente vi è la cucina

3. apertura su parete portante per accedere a un vano intercluso, con realizzazione del bagno;

4. apertura su parete portante per accedere all'ampliamento;

5. apertura su parete portante per accedere a locale di sgombero esterno;

6. realizzazione di tettoia prospiciente l'ingresso.

Piano Terra

1. diversa distribuzione interna
2. realizzazione di ripostiglio sul terrazzo

Difformità prospettiche

Vedasi allegato 07 pagine 1 e 2 e stato sovrapposto.

**Regolarizzabili mediante:** Alcune difformità non possono essere sanate, pertanto per poter regolarizzare l'immobile dovranno essere effettuate delle demolizioni e successivamente presentata sanatoria art. 209 LRT 65/2014, ipr

**Descrizione delle opere da sanare:**

1. demolizione di ampliamento a piano seminterrato con conseguente demolizione della terrazza soprastante e del ripostiglio realizzato su di essa,
2. taglio di circa 35 cm della copertura della tettoia in maniera tale da portarne la lunghezza a 2 m (al di sopra di tale misura concorrerebbe alla SUL, sul lotto non vi è più indice di edificabilità)
3. rimozione dei sanitari, lavabo e piatto doccia nel locale bagno del seminterrato h = 2.05 m < 2.40 m con conseguente trasformazione in locale di deposito.
4. realizzazione di due cerchiature in acciaio sulle pareti portanti nel seminterrato (porta bagno e accesso al locale di sgombero), chiusura della porta di accesso all'ampliamento e della nicchia nella camera

Spese per ripristini: € 18.700,00

Spese per cambio d'uso e sanzioni: € 2.554,00

Spese tecniche: € 7.000,00

Oneri Totali: € **28.254,00**

Note generali sulla conformità:

Il fabbricato non può essere ampliato in quanto il terreno risulta saturo vedasi allegato 8, può essere fatto un ampliamento una tantum per adeguamento igienico sanitario di 6 mq di superficie utile netta

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consigliare Comunale n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002 Struttura funzionale insediativa
Zona omogenea:	IR2-A Tessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 28 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO (VEDASI ALLEGATO A04 - Estratti di piano)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Rapporto di copertura:	0.4
------------------------	-----

**Note sulla conformità:**Descrizione: di cui al punto **A - Villetta unifamiliare**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Fivizzano (MS) in località Agnino, viene di seguito più precisamente descritto.

Trattasi di una villetta unifamiliare di forma poligonale (due corpi rettangolari traslati fra loro) costituita da un piano terra in cui sono presenti un soggiorno, una cucina con ripostiglio, due camere e un bagno con terrazza a cui si accede dal locale cucina, di superficie calpestabile pari a circa 77 mq con altezza dei locali pari a 2.95 m, intonacato al civile e tinteggiato, con alcune rifiniture e contropareti in cartongesso e pavimentazioni di tipo ceramico.

Da un punto di vista impiantistico risulta essere presente quello elettrico mentre l'impianto di riscaldamento [REDACTED] risulta essere parziale essendo funzionante nelle sole camere e nel bagno che risulta essere dotato anche di uno scaldacqua di tipo rapido, nella zona antecedente il bagno risulta essere mancante della pavimentazione (tubazioni del riscaldamento a vista),

A piano seminterrato, il cui utilizzo risulta essere improprio (destinazione d'uso concessa cantine in realtà è utilizzato come abitazione) sono presenti un soggiorno, una camera, una cucina e un bagno con ripostiglio di superficie calpestabile pari a circa 48 mq con altezza dei locali pari a 2.70 m nella parte adibita a cucina soggiorno e camera e di 2.05 m per quanto riguarda il bagno, intonacato al civile e tinteggiato, vi è inoltre la presenza di un portico prospiciente l'ingresso principale.

Da un punto di vista impiantistico risulta essere presente quello elettrico mentre l'impianto di riscaldamento a detta del sig. [REDACTED] risulta non essere presente, vi è la presenza di una stufa a pellet.

Sia a piano seminterrato che a piano terra vi è la presenza di una corte esclusiva accessibile mediante cancello pedonale quella a pian terra e cancello carraio quella a piano seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **337,50**

E' posto al piano: Seminterrato e Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna per il piano seminterrato 2,70 m, e per il piano terra 2,95 m

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra uno e uno parzialmente interrato (libero su tre lati).

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La villetta risulta essere in sufficienti condizioni di manutenzione, con impianti, al momento del sopralluogo, funzionante quello elettrico e parzialmente quello di riscaldamento.

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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Impianto a norma	SI
Note	Impianto a norma alla data di esecuzione delle opere, si fa riferimento alla relativa denuncia di abitabilità n° 7823 del 20.12.1983

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato effettuato secondo i criteri di calcolo della superficie commerciale, considerando che:

- i muri perimetrali vengono calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm incidendo al 100%;
- i muri perimetrali in comunione vengono calcolati fino allo spessore massimo di 25 cm incidendo al 50%;
- le corti incidono al 10% fino a 25 mq e al 2% oltre ;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato - abitazione dopo cambio uso	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Piano seminterrato - Locali sgombero	sup lorda di pavimento	11,50	0,40	4,60
Piano seminterrato - Corte	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Piano seminterrato - corte oltre i 25 mq	sup lorda di pavimento	100,00	0,02	2,00
Piano terra - Abitazione	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Piano terra - Corte	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Piano Terra - corte oltre i 25 mq	sup lorda di pavimento	35,00	0,02	0,70

		337,50		153,30
--	--	--------	--	--------

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° - 2023

Zona: Fivizzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villette

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**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 e facendo la comparazione con altre villette unifamiliare nella zona di Agnino aventi caratteristiche simili, nonché, nel caso specifico, dello stato di conservazione dell'appartamento stesso.

**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 Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 1° semestre 2023

Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 700 €/mq - 1000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Villetta unifamiliare.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.645,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato - abitazione dopo cam-	45,00	€ 650,00	€ 29.250,00

bio uso			
Piano seminterrato - Locali sgombero	4,60	€ 650,00	€ 2.990,00
Piano seminterrato - Corte	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
Piano seminterrato - corte oltre i 25 mq	2,00	€ 650,00	€ 1.300,00
Piano terra - Abitazione	96,00	€ 650,00	€ 62.400,00
Piano terra - Corte	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
Piano Terra - corte ol- tre i 25 mq	0,70	€ 650,00	€ 455,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.645,00
Valore corpo			€ 99.645,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.645,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.645,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta uni- familiare		153,30	€ 99.645,00	€ 99.645,00

**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% ) € 14.946,75

Spese per ripristini e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o cata-  
stale: € 29.254,00

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

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A - Villetta unifamiliare**

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: € 55.444,25**

Data generazione:  
20-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Stefano Grassi**